

VEDLIGEHOELDESMANUAL

FOR

FRESIAVEJ

&

GEORGINEVEJ

Revideret oktober 2023

Indholdsfortegnelse:

Indledning:	2
Udvendig vedligeholdelse.....	3
Oplagring af byggematerialer Tagsten	
Ventilationshætte Tagrender og nedløbsrør	
Murværk i facader (stentyper)	4
Fuger	
Vandnæser på murafdækninger	
Generelt om vedligeholdelse af murværk	5
Løbende vedligeholdelse af murværk	6
Vinduer og døre.....	6
Vinduer Maling	
Yderdør mod vej (Hoveddør) Yderdøre mod have	
Træværk i carporte, udhuse og hegn.....	7
Rem og stembrædder under tagrender Havelåger	
Belægninger og det udvendige område.....	8
Fortov og vej Hovedtrappe/ bagtrappe Vindfang	
Markiser	
Overdækninger, lysthuse og drivhuse Udendørs belysning	
Skarnkasser Træer	
Kloakker og afvanding	
Vejledning til indvendig vedligeholdelse:.....	10
Brugsvand	
Blandingsbatterier og andre tapsteder Radiatortermostater og	
radiatorhaner Central afspærring	

INDLEDNING

Formålet med denne vedligeholdelsesmanual er at give en række anvisninger og råd vedrørende materialer, metoder og leverandørmuligheder. Hyppige eftersyn og tidlig reparation er forudsætningen for at bebyggelsen kan bevare sin oprindelige karakter.

Bebyggelsens bevaringsværdighed opnås og bibeholdes ved den enkelte bolig- ejers indsats og servitutbestemte ansvar for at værne om de arkitektoniske værdier.

Bebyggelsens karakter bevares ved, at de enkelte huse **udvendigt vedlige- holdes** i overensstemmelse med udseendet på opførelses-tidspunktet. Derfor skal husenes ydre udtrykt ved form, facadeopdeling, døre, vinduer, samt farve- og materialevalg bibeholdes.

I denne forbindelse dækker ordet **vedligeholdelse** også fornyelser og ændringer, hvilket indebærer at der ikke må foretages indgreb, der i væsentlig grad ændrer facadens udtryk, fx ved ændring af vinduesstørrelser eller - udformning.

Kravet er udtrykt i følgende servitut, der er tinglyst på de enkelte parceller:

"Udvendig vedligeholdelse skal ske med bibeholdelse af den karakter, derunder særlig for så vidt angår træ- og murværk, som ved ejendommens opførelse"

Der skal ved alle reparationsarbejder af murværk og imprægneret og malet træ- værk foretages den korrekte farvemæssige indpasning.

På synlige områder set fra vej skal denne beskrivelse følges. Det gælder vinduer, døre, mursten, tagsten, ventilationshætter, tagrender, nedløbsrør og farver.

Grundejerforeningens bestyrelse kan spørges til råds i tvivlstilfælde. Det bemærkes i relation hertil at kommunen og grundejerforeningens bestyrelse er påtaleberettiget.

Der er yderligere forhold, der er tinglyst på de enkelte parceller, som vil fremstå med kursiveret tekst i det følgende. Påtaleberettiget i disse tilfælde er Hørsholm kommune.

Ovennævnte forskrifter og hensyn varetages ved at denne manuals materiale- forskrifter efterleves i kombination med en håndværksmæssig kvalificeret indsats.

En række koordinerende tilpasninger, som det er skønnet for vidtgående at nævne i denne indledning, er anført i manualen som vejledninger.

UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

Nedenstående afsnit vedrørende udvendig vedligeholdelse for husene i den østligste del af bebyggelsen (Fresiavej og Georginevej), rummer først de vedtægtsmæssige bestemmelser og dernæst **med mindre skrift** diverse vejledende oplysninger, som kan lette udførelsen af nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Oplagring af byggematerialer m.v.

I forbindelse med reparationsarbejder eller ombygningsarbejder kan det blive nødvendigt midlertidigt at oplagre byggematerialer og/eller nedrivningsmaterialer uden for den enkelte parcel, det være sig på vej, vendeplads eller mellemsti umiddelbart ved huset. Dette er acceptabelt under forudsætning af, at en sådan opbevaring sker på en for trafikken og de nærmest boende rimelig måde, at der foretages en grundig oprydning og at alt materiale fjernes umiddelbart efter at arbejdet er afsluttet.

Tagdeklaration tinglyst 21.07.1961.

Tag må kun lægges i tegl, bortset fra tage på garager og car ports, hvor flade tage med tagpap er tilladt (dog kun tegl på Fresiavej og Georginevej).

Taghældningen skal være mellem 20 og 35 grader

Tagflader må ikke gennembrydes af kviste eller ovenlys. Dog tillades maksimalt 4 store tagvinduer til ventilation af tagrum.

Antenner må ikke fastgøres til skorstene

Tagsten

Husene er oprindeligt monteret med røde vingetagsten, rygningsten og dobbelte vingetagsten (gavlafslutninger) som model Helligsø fra Helligsø Teglværk. Produktionen af disse sten ophørte i efteråret 1995. Som erstatningssten kan benyttes Dantegl model Gammel Dansk (længde 404 mm og bredde 236 mm). Stenen har ikke de samme mål omkring de affasede hjørner, hvorfor der må påregnes tilpasningsarbejde ved at en del af stenene kræver lidt afskæring ved hjørnerne for at få stenene til at ligge godt.

Vejledning:

Tagstenene markedsføres nu af selskabet Manier og kan nemmest anskaffes gennem lokal trælasthandel som f.eks. Johannes Fog eller STARK Hørsholm

Stenene er forholdsvis nemme at udskifte. De fleste sten er oprindeligt fastgjort til de underliggende lægter med galvaniserede bindere. De nye sten kan umiddelbart anbringes som erstatning. Leverandørerne har læggevejledninger, som det anbefales at følge, se f.eks. www.monier.dk.

Det er tagstenenes opgave at aflede nedbøren samt give klima- og lysbeskyttelse til undertaget, som er udført i armeret plast, hvis funktion er, at give tæthed for slagregn og fygesne

Ventilationshætte

Skal være ubehandlet zink.

Tagrender og nedløbsrør

Skal være ubehandlet zink.

Vejledning:

Tagrender, nedløb og vandnæser er udsat for tæringsproblemer. Den nødvendige vedligeholdelse kan indskrænke sig til at rense renderne hvert år efter løvfald og helst inden vinterens komme. Se efter om ladningerne på render og nedløb er tætte. Der kan opstå sprængninger i disse i forbindelse med en frostperiode.

Al zink i bebyggelsen er oprindelig zink nr. 12, men foreskriv ved udskiftning evt. titanzink 12 eller nr. 14. Tagrender og nedløbsrør bør ifølge vedtægten udføres af zink, hvorfor løsninger med plastmaterialer ikke er tilladt.

Tilstoppede nedløbsrør er nemme at demontere og rense selv, medens afløbsledninger i jord stiller krav om en kraftig split, evt. en motorsplit, -kombineret med en eller anden form for trykspuling. En god sikring mod tilstopning af nedløbsrør opnås ved at installere et bladfang af plast (trælasthandel) i tagrenden over alle nedløbsåbningerne. Sådanne bladfang har det også med at blive tilstoppede, men det er en meget mere overkommelig affære at rense disse end de underjordiske afløbsrør.

MURVÆRK I FACADER (STENTYPER)

Den oprindelige stentype bliver ikke produceret mere. Hvis der opstår behov for udskiftning af sten skal gule sten med en grønlig tone benyttes;

Facadesten: Gule, massive, strengpressede, frostfaste facadesten. Vi anbefaler nu Egernsund Wienerberger EWO 311-gul reduceret. (maskinsten). Gule sten med en rødlig tone må ikke anvendes, hellere lidt grønt islæt.

Klinkbrændte sten anvendes i nederste 3 skifter mod terræn, samt som belægningssten på trappeløb.

Klinkbrændte sten med kraftigere grønne eller brune farvespil må ikke anvendes og skal derfor frasorteres.

Vejledning:

Det har vist sig meget vanskeligt at finde en sten der helt matcher de eksisterende, med vi bedømmer ovennævnte fra Wienerberger som den der bedst lever op til de oprindelige stens farver. Denne sten er benyttet ved gavlrenovering på Georginevej 1 og stenuudskiftninger på Krokusvej 6 Tidligere har vi foreslået sten fra Lundby Teglværk, men anvendelse heraf har ikke i alle tilfælde givet tilfredsstillende resultater. Andre adspurgte leverandører har opgivet at levere passende sten. Sten kan nemmest anskaffes gennem lokalt byggemarked, som f.eks., Johannes Fog Trælast, Hørsholm eller STARK i Hørsholm eller gennem et professionelt murerfirma.

Bestyrelsen vil stadig være opmærksom på om der viser sig andre leverandører og beboerne er velkommen til at kontakte bestyrelsen for seneste nyt når de påtænker renoveringsarbejder.

Til minimering af risikoen for salpeterudblomstringer foreslås det, at stenene bestilles som tørre sten i intakte emballager.

Fuger

Mørtelfuger skal udføres som tilbageliggende fuger med udseende som bakkemørtel.

Vejledning:

Der anvendes enten bakkemørtel. Bakkemørtel kan undertiden indeholde en smule ler, som via sin vandopsugning øger risikoen for frostsprængninger og salpeterudblomstringer. Skrabfuger bør ikke anvendes, da de ikke er tætte og ikke tilbageliggende.

Da murværket kun er udsat for mindre belastninger, er der ikke behov for mørtel med stor styrke, hvorimod temperaturbevægelserne i gavlvæggene og specielt trappevanger betinger brugen af en megen elastisk mørtel, d.v.s. en mørtel med et lille cementindhold.

Anvend f.eks.: Kalkcementmørtel KC 60/40/850 Normmørtel godkendt af Dansk Mørtelkontrol

Fuger ved døre og vinduer, skal være betongrå gummifugemasse eller cementmørtel.

Murafdækninger

Vejledning:

Betonelementer på havemure og ved indgangstrappe har vist sig i visse tilfælde at nedbrydes. -Ved udskiftning er der mulighed for at få nye elementer i passende mål fra Oranje – Beton – Holstebro (tlf. 97 42 31 33).

(Benyt en udskiftning til at få lagt et vandstandsende lag ind under elementerne, f.eks. asfaltpap + zinkkant + asfaltpap

Vandnæser på murafdækninger

skal være Zinkløskanter af ubehandlet zink

Vejledning:

Benyt ved udskiftning titanzink nr. 12 eller endnu bedre nr. 14 (tykkelsesangivelser) Zinkløskanten formgives eventuelt således, at zinken gives et lille knæk umiddelbart ved den vandretliggende mørtelfuge, således at der ikke opstår en lille "hylde" med mulig vandophobning til følge. Vandnæsen føres med fordel 15-20 mm ud fra facaden, således at dryp bedst muligt føres fri af muren.

Anbefaling:

For at minimere opfugtning i murværk under de 4 vinduer (skydeskår) mod haveside, kan det anbefales at montere vandnæser under disse. Se Geoginevej 7.

Det kan ligeledes anbefales at montere vandnæser over betonkanten ved de 5 dør/vindues par- tier på havesiden. Se Fresiavej 8 & 13.

GENERELT OM VEDLIGEHOLDELSE AF MURVÆRK (Vejledning)

Problemerne med murværket er synligt for alle: Der optræder jævnligt afskalninger af mursten og nedbrudt fugemørtel, der revner, skydes ud eller smuldrer. Nogen nøjagtig diagnose er aldrig blevet stillet, men en række gode bud på en sådan er det dog blevet til i tidens løb:

Problemet opstår når muren vædes med regn og der efterfølgende kommer frost.

1. Der er anvendt mangehulsten, som leder vand videre ned i muren fra evt. utætheder. Dette kan være revner i gavlmuren mellem mørtel og tagsten, tæringshuller i zinken samt vilkårlige svage steder i mørtlen, f. eks. en termisk opstået revne.
2. Der er muligvis anvendt mørtel af meget svingende kvalitet, visse steder måske med for stort cementindhold, andre steder måske meget dårlig blandet mørtel og måske med for stort sandindhold. Der kan også være tale om, at bakkemørtlen har haft et vist indhold af lerpartikler.

Hvis fugerne jævnligt, d.v.s. årligt, inspiceres og eftergås, er der en chance for at holde udviklingen under kontrol. Det er relativt nemt selv at kontrollere mørtelens tilstand: Prøv med et værktøj som f.eks. en fugemejsel eller en udtjent stor skruetrækker at kradse i mørtlen, hvor denne viser tegn på svagheder som revner, udskud eller synlig krakelering.

LØBENDE VEDLIGEHOLDELSE AF MURVÆRK (Vejledning)

Der anvendes materialer ifølge foranstående specifikationer.

1. Tilse murværket årligt, f.eks. hvert forår efter frostperioden.
2. Udskift defekte sten med massive sten.
3. Løse eller stærkt revnede fuger kradses ud og fuges om med bakkemørtel
4. Forsegl f.eks. med silikone mellem zinkvandnæsens overside og mørtelfugen.
5. De, der måtte føle sig fristede til at forsøge sig med vandafvisende imprægneringer af ydermurene skal sikre sig, at væsken ikke er diffusionstæt, idet dette har vist sig at kunne give store skader på murværket.
6. Hvis udskiftning af sten skulle give anledning til salpeterudblomstringer i et eller andet omfang, anbefales det at fjerne disse lidet pyntende hvide salte ed afbørstning med en halvstiv børste. Der kan eventuelt suppleres med en støvsugning for at fjerne mest muligt af udblomstringsaltene.
7. Fagfolk advarer mod brug af alle våde rensningsmetoder incl. afvaskning med syre

VINDUER OG DØRE

Vinduer

Faginddeling og trædimensioner skal bibeholdes så udseendet stadig er som ved opførelsen af husene. Borthugning af murværk for at isætte større vinduespartier er ikke i overensstemmelse med servitutternes bestemmelser.

Hvis de små vinduer mod haven skal udskiftes er eneste moderne alternativ Velfac serie 200 eller 400.

Vejledning: Vedligeholdelse af termoruder:

Kontroller gummilisten som er placeret på rudens yderside mellem glas og glaslister. Det er vigtigt, at den er tæt, og det gælder helt specielt langs kanterne på rudens nedre tredjedel, hvor større vandansamlinger er mulige. Efterfug eventuelt med silikone. Hvis bundlisterne ikke er hele og forsynede med rensede drækanaler bør de overvejes udskiftet til fordel for bundlister af aluminium. Det gælder om at holde termorudens kanter så tørre som muligt, idet lang tids vandpåvirkning kan skade den lim, som er brugt ved fabrikationen, og derved fremkalde en punktering af termoruden.

Maling

Standardfarve er: **RAL 6015.**

Træglaslister skal have samme farve som vinduespartiet. Alternativt kan aluminiumsprofiler anvendes enten ubehandlede eller i samme farve som vinduesrammerne.

Yderdør mod vej (hoveddør)



Rammedøre uden glas (se foto) enten med bræddebeklædning eller vandret sporfræsning, med eller uden brevsprække, dørgreb af rustfrit stål, og sparkeplade af rustfrit stål.

Vejledning:

Disse døre er udsatte for stor forskel i temperatur og fugtighed fra yderside til inderside. Dørene har følgelig vist tendens til at slå sig så meget, at det er gået afgørende ud over tætningssevnen. Når det ikke længere er muligt at opnå acceptabel lukning ved hjælp af tætningslister, bør det overvejes at udskifte døren.

Yderdøre mod have

Rammedøre med termoglas. Udseendet skal være som ved opførelsen af husene.

CARPORTE OG TRÆVÆRK I CARPORTE. UDHUSE OG HEGN

Deklaration tinglyst 06.11.1971: Det bestemmes da ejendommens carporttag rækker 50 cm ind over naboskel, at den pågældende carportejer, som har vedligeholdelsespligten af taget, skal have ret til adgang til at udføre vedligeholdelsen fra den pågældende nabogrund, hvis ejer er forpligtet til til enhver tid at respektere dette.

Trykimprægnerede trækonstruktioner.

Skal behandles med træbeskyttelsesmiddel: Flügger 03 Wood Tex transparent, Saltgrøn U88

Rem og sternbrædder under tagrender

Ru trykimprægnerede brædder. Skal behandles med træbeskyttelsesmiddel: Flügger 03 Wood Tex transparent, Saltgrøn U88

Plankeværker

Ifølge den oprindelige entreprisebeskrivelse for plankeværkerne anvendes stolper 6"×6"
~ 15cm * 15cm, mens brædderne er 5/4"×5" = 3,2cm * 12,7cm

Denne bræddetype kan ikke fås som standard og skal specialfremstilles, hvorimod 3,2cm×13,5cm er lagervare, som derfor anbefales til udskiftning af plankeværkerne.

Ge1 har netop udskiftet hegn til 15cm×15cm stolper og 3,2cm×13,5cm brædder.

Vejledning i vedligeholdelse:

Udskiftning af de nedgravede stolper til ovennævnte trækonstruktioner er både vanskelig og bekostelig. Det har nogle beboere allerede erfaret, og flere vil gøre det samme i de kommende år. Det er nødvendigt med en løbende vedligeholdelse af trækonstruktionerne for at udsætte el- ler i bedste fald undgå udskiftning af dele af hegn og stolper.

Stolperne, der er de mest udsatte, bør vedligeholdes ved terræn og ved endetræet i toppen. Ved terræn fjernes jord eller grus omkring stolper til 15-20 cm under terræn. De blotlagte flader skal derefter tørre grundigt og efterfølgende behandles nogle gange med træbeskyttelsesmiddel. Når de behandlede flader er tørre, kan jorden eller gruset lægges tilbage omkring stolperne.

Det anbefales dog først at undersøge, om stolperne er angrebet af råd eller svamp. Det kan gøres ved at stikke i stolperne med en tynd skruetrækker eller syl. Hvis værktøjet let kan trænge ind i træet, er rådangrebet i gang, og kan næppe standses ved brug af den foreslåede metode til vedligeholdelse. Sandsynligvis må stolperne udskiftes indenfor relativ kort tid, alt efter hvor medtaget de er.

Den øverste fri flade på stolperne er endetræ, og derfor ekstra udsat for vejrligets påvirkninger. I de opståede udtørningsrevner kan vandet opsuges og dermed sætte nedbrydningen i gang. Det anbefales derfor at beskytte stolpeenderne med et stykke tagpap, der fastgøres med galvaniserede tagpapsøm, eller klæbes med silikone eller asfaltklæber direkte på stolpeenderne. Bagefter skæres overskydende pap væk med en skarp kniv som f.eks. en "Stanley-kniv", og beskyttelsen af stolpeenderne vil således ikke umiddelbart være synlig.

Brædderne i hegn og udhusræger bør eftergås ved samme lejlighed. Brædder, der på grund af vejrliget har vundet sig ud af noten i stolpen bør udskiftes. Det anbefales, at alle flader behandles med træbeskyttelsesmiddel.

Havelåger

Ulige husnumre mod sti: Bræddedør i ramme.

BELÆGNINGER OG DET UDVENDIGE OMRÅDE

Fortov og vej

Vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen.

Hovedtrappe: ulige nr.

Klinkbrændte mursten, jvf. specifikation under afsnit med murværk til facader.

Bagtrappe: lige nr.

Beton.

Udvendigt vindfang ved hoveddør (ulige nr)

Det er ikke tilladt at udføre vindfang ved hoveddør.

Udvendigt vindfang ved havedør(lige nr.)

Det er ikke tilladt at udføre vindfang ved havedør.

Markiser

Markiser til solafskærmning af vinduer på vestsiden af huset kan udføres med en længde svarende til hele denne facadelængde eller en del heraf. Markisedugen skal holdes i diskrete farver, enten ensfarvet eller sribet, materialet bør være let at renholde for støv og smuds. Blomstrede, storprikkede og andre voldsomme mønstre er ikke tilladt.

Vejledning:

Markiserne kan udføres enten som faldarmsmarkiser eller knækarmsmarkiser med fremspring på op til 3 meter. Markiser kan fås med manuel betjening udefra eller motordrevet betjening indefra. I sidstnævnte tilfælde er det muligt at udbygge med automatisk tilbagerulning i tilfælde af høj vindstyrke.

|

Overdækninger

Overdækninger af terrasse/ pergola på vestside af huset kan udføres med en længde svarende til hele facadelængden eller en del heraf, i en bredde på ca. 3 meter langs facaden til opholdsstuen.

Grundejerforeningen skal godkende tegninger og primære detaljer forud for opførelsen.

Lysthuse, drivhuse m.v.

Generelt ikke tilladt på såvel østside som vestside.

Særligt kvalificerede projekter har mulighed for dispensation fra grundejerforeningen.

Udendørs belysning

Al udendørs belysning skal placeres indenfor skellinie til vej.

Vejledning

Gadebelysningen (skotlamperne på plankeværkerne på vejenes lige side) er Andel Lumen's ejendom. Andel Lumen vedligeholder lamperne, medens Hørsholm Kommune betaler for strømforbruget, på linje med forholdene for de kommunale veje. Fejlmelding: <https://andellumen.dk/fejlmeld-gadebelysning>.

Affaldscontainere

Affaldsbeholdere placeres i affaldsrum ved siden af eller uden for udhus. Af hensyn til passage må affaldsbeholderne ikke permanent opstilles på fortovet

Træer

Vejtræernes vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen, men beplantning omkring træerne passes af ejerne.

Servitut: Beplantningen på parcellerne må ikke være af en sådan art og omfang, at den ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende.

Kloakker og afvanding

Alle ejendomme har eget kloaksystem. Ejendommens spildevand fra køkken, bad, toiletter og regnvand løber til en gennemløbsbrønd og herfra til

hovedkloakken.

Placering af gennemløbsbrønd:		
Georginevej: Lige nr.	Fresiavej: Lige nr.	I fortov udenfor carport
Georginevej: Ulige nr.	Fresiavej: Ulige nr.	I redskabsrum

Ved problemer med afløb fra køkken, bad, toiletter eller regnvand, bør man kontrollere om der står vand i gennemløbsbrønden (skal være tør). Hvis dette er tilfældet skal man kontakte kommunen, der vil sørge for en rensning/spuling uden omkostning for den enkelte. Hvis problemet er før gennemløbsbrønden er en oprensning/spuling for egen regning.

Regnvand afledes fra tag - og i visse tilfælde fra befæstede arealer - til kloak. Da bebyggelsen er beliggende på et område med leret jord er der adskillige steder dårlig dræning omkring kældervæggene. Dette betyder at urenheder (planterødder, blade o.a.) i rør eller brønde kan medføre udtrængning af regnvand til jorden omkring rørene og dermed til tider føre til forøget vandtryk omkring kælderen og deraf følgende vandindtrængen gennem f.eks. støbeskel og revner. Man bør derfor med passende mellemrum sikre sig at tagrender, rør, brønde og sandfang bliver rensset.

VEJLEDNING TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDLSE

Nedenstående afsnit angående indvendig vedligeholdelse af husene i bebyggelsen (*Fresiavej og Georginevej*) rummer ingen vedtægtsmæssige krav, men er udelukkende vejledende oplysninger til hjælp ved løsning af nogle enkelte indvendige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Dog gælder følgende bestemmelse ifølge Deklaration af 31.01.1967:

Grundejerforeningen er berettiget til at lade foretage eftersyn og vedligeholdelse af rørledninger, installationer og varmemålere m.v. i de enkelte ejendomme.

Brugsvand

Brugsvandet leveres fra Hørsholm Kommunes Vandforsyning. Vandstikket er ført ind til 2 hovedvandmålere i varmecentralen, hvor der måles separat for koldt- og varmtvandsforbruget. Herfra fordeles vandet dels direkte til de kolde tapsteder og dels gennem varmtvandsbeholder til tapsteder for varmt brugsvand.

Der er i bebyggelsen udført rørinstallation til cirkulation af det varme brugsvand for at sikre, at der altid er varmt vand fremme så tæt ved tapstederne som muligt.

Yderligere oplysninger om anlæggets opbygning kan udleveres ved henvendelse til bestyrelsen.

Blandingsbatterier og andre tapsteder

De fleste tapsteder er forsynet med Ballofix kuglehaner, således at der lokalt kan afspærres, uden at en større del af anlægget skal lukkes.

For at hindre Ballofixventilerne i at "gro" fast er det en god ide at have en fast dato hvert år, hvor samtlige ventiler røres. Dette gælder også hovedstopventilerne i installationskanalen.

Perlatorerne yderst på taphanerne kan ikke undgå at blive tilkalkede. Når vandstrømmen ikke længere er jævn og blødt brusende, er tiden inde til, at skrue perlatorene af og skylle dem rene for løse fremmedlegemer, hvorefter de renses i kalkopløsnings-middel (f.eks. varm eddike) eller forsynes med ny "indmad".

Termostatbatterier, som f.eks. ofte installeret ved bruser/kar, kan i tidens løb på tilsvarende vis i si-filtret ved rørforskruggingen, specielt på varmtvandssiden, opsamle små skaller og rørgrus. Dette kan medføre, at det er umuligt at opnå den ønskede varmtvandstemperatur.

Ligeledes kan termostatreguleringen ved tilsnævning få en tendens til at "hænge". Dette kan evt. klares ved at give ventilen lidt "temperaturmotion", som udføres ved skiftevis at dreje temperaturvælgeren fra maksimum til minimum positionen under passende vandgennemstrømning.

Hvis det en dag kniber med fremløbstemperaturen for det varme vand fra en termostatventil, er det en god ide først at sammenligne med fremløbstemperaturen for en almindelig varmtvandshane, inden man konkluderer, at fremløbstemperaturen fra varmecentralen er for lav. Skønnes det at problemet ligger i vores fælles varmesystem kan den bestyrelsesansvarlige kontaktes.

Radiatortermostater og radiatorhaner

Alle radiatorer er oprindeligt forsynet med afspærringsventiler - radiatorhaner til brug for åbning og lukning af radiatorerne. Disse ventiler er svære at finregulere og fungerer hovedsagligt som enten helt åbne eller helt lukkede ventiler.

Som hovedregel bør man "motionere" disse ventiler mindst et par gange hvert år ved at bevæge ventilen et par gange mellem yderstillingerne.

En del radiatorhaner er med tiden blevet skiftet ud til termostatventiler, som tilpasser radiatortemperaturen i forhold til den aktuelle rumtemperatur.

Central afspærring

I det omfang der skal udføres reparationsarbejder inden for det enkelte hus, bliver der behov for afspærring af rørsystemet for hele den husrække (8 huse), hvori huset indgår.

Denne afspærring foregår i hovedinstallationskanalen under beplantningsbæltet ved sydgavlene.

Efter forudgående aftale med den bestyrelsesansvarlige og forudgående skriftlig orientering til hver af de berørte ejendomme kan der lukkes for vand og/eller varme i en aftalt periode, der normalt ikke må overstige 6 timer.

Nedgang til installationskanalen sker gennem adgangshullerne ud for gavlene. I tilfælde af en planlagt lukning af hovedstopventilerne kan det være en god ide, at forhøre sig hos de berørte ejendomme, om der skulle være interesse og ak-

tuelt behov for at udnytte en eventuel koordineret lukning til udførelse af flere vedligeholdelsesarbejder samtidigt, og derved spare de øvrige beboere i rækken for en ekstra gang bivirkninger fra lukningen af en hovedstopventil. Lukningen af vandforsyningen kan have konsekvenser for vaskemaskiner og opvaskemaskiner i drift (tørkogning), hvorfor disse maskiner bør være ude af drift ved anmeldte vandforsynings-stop.

Efter genåbning af hovedstopventiler for vandforsyning kan der erfaringsvis forekomme ophobning af løsrevne kalkdele m.v. i sifilte og perlatorer i alle 8 huse i husrækken. Fremmedlegemerne fjernes som beskrevet i afsnittet: Blandings batterier og andre tappesteder.