

VEDLIGEHOELDELSESMANUAL

FOR

KROKUSVEJ

&

GARDENIAVEJ

Revideret Oktober 2023

Indholdsfortegnelse:

Indledning:.....	side 3
Udvendig vedligeholdelse.....	side 4
Oplagring af byggematerialer	
Tagsten	
Ventilationshætte	
Tagrender, skotrender og nedløbsrør	
Murværk i facader (stentyper).....	side 5
Fuger	
Murafdækninger	
Vandnæser på murafdækninger	
Generelt om vedligeholdelse af murværk	side 6
Løbende vedligeholdelse af murværk	side 7
Vinduer og døre.....	side 7
Vinduer	
Maling	
Skodder	
Yderdør mod vej (hoveddør)	
Yderdør mod have	
Vinduesbrystninger ved opholdsstue	
Træværk i garageporte, udhuse og hegn.....	side 8
Rem og sternbrædder under tagrender	
Garagetagflader samt tørregårdsoverdækninger	
Havelåger	
Belægninger og det udvendige område.....	side 9
Fortov og vej	
Hovedtrappe	
Vindfang	
Markiser	
Overdækninger, lysthuse og drivhuse	
Udendørs belysning	
Affaldscontainere	
Træer	
Kloakker og afvanding	
Vejledning til indvendig vedligeholdelse.....	side 11
Brugsvand	
Blandingsbatterier og andre tapsteder	
Radiatortermostater og radiatorhaner	
Central afspærring	
Varmeforsyning.....	Side 13

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 boligejers indsats og servitutbestemte ansvar for at værne om de arkitektoniske værdier.

Bebyggelsens karakter bevares ved, at de enkelte huse **udvendigt vedligeholdes** 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 træværk 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 materialeforskrifter 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 vestlige del af bebyggelsen (Krokusvej og Gardeniavej), 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.

Tage Deklarationen tinglyst 21.07.1961:

Tage må kun lægges i tegl, bortset fra tage på garager og car-ports, hvor flade tage med tagpap er tilladt.

Taghældningen skal være mellem 20 og 35 grader

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

Antenner må ikke fastgøres til skorstene.

Tagsten

Husene er oprindeligt monteret med uglaserede røde vingetagsten, rygningsssten 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 Monier og kan nemmest anskaffes gennem lokal trælasthandel som f.eks. Johannes Fog Trælast, Hørsholm

Stenene er forholdsvis nemme at udskifte. De fleste sten er oprindeligt fastgjort til de underliggende lægter med søm, men efterhånden som rusten skrider frem har de en evne til spalte de oprindelige tagsten. Udskiftningen foregår ved at de gamle sten og sømresterne fjernes. De nye sten kan umiddelbart anbringes som erstatning. Tagstenene fastgøres med særlige bindere som beskrevet i leverandørernes læggevejledninger, se f. eks. www.monier.dk.

Det er tagstenenes opgave at aflede nedbøren samt give klima - og lysbeskyttelse til undertaget, som er et bituminøst tagpaplignende materiale (Ico Board), hvis funktion er, at give tæthed for slagregn og fygesne.

Ventilationshætte

Skal være ubehandlet zink.

Al udluftning bør føres til disse hætter så ventilationsriste i facader undgås.

Tagrender, skotrender og nedløbsrør

Tagrender og nedløbsrør skal ifølge vedtægten udføres af zink, hvorfor løsninger med plastmaterialer, aluminium, galv. stål, kobber og rustfrit stål ikke er tilladt.

Vejledning:

Tagrender, skotrender, 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 lodningerne 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 nr. 12 eller nr. 14. Tilstoppede nedløbsrør er nemme at demontere og rense selv, medens afløbs- ledninger 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.

Skotrenderne, de skrå afvandingsflader mellem tagfladerne, er beklædt med zink. Zinken nedbrydes af den syreholdige regn og må skønnes at have en levetid på ca. 30 år. De første gennemtæringer er registreret. Det er følgelig nødvendigt at holde øje med skotrenden. Utæthed med deraf følgende vandindtrængen kan resultere i råd og svampeskader i tagkonstruktionen.

En skotrende stiller forholdsvis store krav til den håndværksmæssigkvalitet, hvis der skal opnås mere end en kortsigtet løsning. Derfor er det vigtigt at finde frem til en blikkenslager, som har både evnen og viljen til kvalitetsarbejde. Det anbefales ved udskiftning, at benytte en rimelig kraftig zinkkvalitet, som f.eks. titanzink nr. 14.

Montage af en ny skotrende involverer også murerarbejde, idet zinkkanten skal forsegles ved en undermuring af de skrå afskærne tagsten med mørtel eller.

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 eller mangehul, strengpressede, frostfaste facadesten. Vi anbefaler nu Egersund Wienerberger EW0 311–gul reduceret. (maskinsten). Gule sten med en rødlig tone må ikke anvendes, hellere lidt grønligt islæt.

Klinkbrændte sten anvendes i nederste 3 skifter mod terræn, samt som belægningssten på trappeløb. Disse mures i cementmørtel da de erstatter en betonsokkel. Der er ilagt murpap mellem sokkelsten og vægsten for at hindre fugtoptrængen.

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, men vi bedømmer overnævnte fra Wienerberger som den der bedst lever op til de oprindelige stens farver. Denne sten er benyttet ved gavlirenovering 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 skal benyttes samme mørtel til opmuring og fugning. Det skaber bedre sammenhæng mellem fuger og muremørtel.

Der anvendes bakkemørtel. Bakkemørtel kan undertiden indeholde en smule ler, som via sin vandopsugning øger risikoen for frostsprængninger og salpeterudblomstringer.

Skrabfuger bør ikke benyttes 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 elastisk fugemasse 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.

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 jævnlige, 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. Fugerne mellem betonafdækningerne inspiceres og udbedres i fornødent omfang, således at de ikke forårsager vandgennemsvivning til murværket
5. Forsegl f.eks. med silikone mellem zinkvandnæsens overside og mørtelfugen
6. Hvis udskiftning af sten skulle give anledning til salpeterudblomstringer i et eller andet omfang, anbefales det at fjerne disse lidt pyntende hvide salte ved afbørstning med en halvstiv børste. Der kan eventuelt suppleres med en støvsugning for at fjerne mest muligt af udblomstringsaltene. Der kan også gnubbes med en jutesæk når mørtelen er våd.
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.

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 drænkanaler 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 af vinduer og døre

Tidligere blev det anbefalet at benytte specificerede blandinger og recepter, som forelå hos de forskellige farvehandlere i Hørsholm. Disse tidligere recepter kan ikke længere anvendes på grund af ændringer af leverandørernes farvekoder. I stedet er det nu besluttet at angive en RAL-kode som standard for vinduer og døre.

Fremover benyttes således **RAL 6015**. Denne kode er også benyttet ved de seneste vinduesudskiftninger, f.eks. Krokusvej 8 og 10.

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

Skodder

Mulighed ved de indadgående vinduesrammer i soveværelset og de 2 kamre. Udføres i overensstemmelse med gængs praksis i bebyggelsen. Males i samme farve som vinduespartierne

Yderdør mod vej (hoveddør)

Plane massive døre med dørgreb af rustfrit stål

Vejledning

På grund af manglende vindfang er disse døre 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 tætningsvnen.

Når det ikke længere er muligt at opnå acceptabel lukning ved hjælp af tætningslister, bør det overvejes at anskaffe en dørtype, som kan klare de herskende forhold.

En del beboere har med held løst problemet ved at anskaffe en stålrammedør af fabrikat JETRÆ eller Outrup med plan forside af vandfast krydsfiner.

Indbrudssikring af hoveddøre for lige numre og hoveddøre for ulige numre:

De udadgående døre kan relativt nemt brækkes op med et koben grundet den smalle udadvendende luftspalte mellem dør og karm.

Disse døre kan sikres lidt bedre ved at montere en lodret skinne af fladjern på dørpladens smalle flade over og under låsen, så at det ikke er muligt at få et koben ind mellem dørpladen og karmen.

Yderdørene bør principielt være sikrede ved, at nøglecylinderen enten er forsænket eller konisk. Eventuelt kan der installeres en ekstra cylinderlås. Det anbefales at bruge lås med nøgle – ikke vrid.

Yderdøre mod have

Plane massive døre eller rammedøre med glas, som oprindeligt monteret på havesiden ved de ulige husnumre.

Vinduesbrystninger ved opholdsstue

Plan beklædning af vandfast krydsfiner, eternit eller tilsvarende og malet som vinduespartier.

TRÆVÆRK I GARAGEPORTE, GARAGESIDER OG STERNBRÆDDER

Krokusvej:

Bræddebeklædte porte med bræddeprofiler og overfladebehandling som garagefacaderne for ulige husnumre.

Gardeniavej lige husnumre: Høvlede pløjede brædder til maling.

Maling: Som vinduer og døre

Trykimprægnerede trækonstruktioner

Skal behandles med træbeskyttelsesmiddel. Mørkebrun (transparent) træbeskyttelse Gori med farvekode **RAL 8022** (Sortbrun) eller tilsvarende fra Flügger.

Husk at én gang brug af heldækkende beskyttelse altid skal efterfølges af ny heldækkende mørkebrun træbeskyttelse.

Eventuelle vinduesrammer i garagerne gives samme farve.

Rem og sternbrædder under tagrender

Ru trykimprægnerede brædder. Skal behandles med træbeskyttelsemiddel: Farve som angivet ovenfor.

Garagetagflader samt tørregårdoverdækninger: (ulige husnumre)

Tagfladerne skal være beklædt med sort eller mørkegrå tagbelægning og eventuelt afsluttet med en stenlag svarende til det oprindelige udseende.

Inddækning langs garagetagkanter udføres af zink eller aluminium.

Et kraftigt lag svejsepap, efter omhyggelig afrensning af sten, kan forlænge holdbarheden væsentligt.

Havelåger

Ulige husnumre mod sti: Bræddedør i ramme.

Farve som sternbrædder.

BELÆGNINGER OG DET UDVENDIGE OMRÅDE

Fortov og vej

Renholdelse påhviler grundejeren. Vedligehold påhviler grundejerforeningen.

Algevækst kan holdes tilbage med algefjerner.

Højtryksrensning bør undgås da det ødelægger materialerne.

Hovedtrappe: ulige nr.

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

Også her er tætte fuger vigtige, brug cementmørtel.

Udvendigt vindfang ved yderdøre:

Det er ikke tilladt at udføre vindfang ved hverken hoveddør eller 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 og mønstre, enten ensfarvet eller sribet, materialet bør være let at renholde for støv og smuds.

For Krokusvej Vest (d.v.s. ulige numre) skal der tilsikres en vis ensartethed og lethed i farvevalget, som matcher bebyggelsens farvenuancer, da markiserne ved disse huse væsentligt påvirker bebyggelsens karakter set fra stien ved åen og fra vort eget grønne område. Denne ensartethed anses for opnået ved brugen af gule og hvide farver til markiserne

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 vestsiden 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 vestsiden.

Særligt kvalificerede projekter har mulighed for dispensation fra grundejerforeningen.

Udendørs belysning

Al udendørs belysning skal placeres indenfor skellinie til vej.

Vejledning:

Gadebelysningen (skotlamperne på vestgavlene) 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 trappen eller i garage (lige numre) og mellem hoveddør og garagebygning eller langs garagebygning (ulige numre).

Postkasser

Der er ikke etableret en standard for bebyggelsen!

Træer

Vejtræernes vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen, men beplantning med bunddække omkring træerne vedligeholdes 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 i vejen.

Placering af gennemløbsbrønd:		
Gardeniavej:	Lige nr.	I fortov udenfor garage
Krokusvej:	Lige nr.	
Gardeniavej:	Ulige nr.	Mellem fortov og hovedindgang
Krokusvej:	Ulige nr.	

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 rensat.

VEJLEDNING TIL INDVENDIG VEDLIGEHOLDLSE

Nedenstående afsnit angående indvendig vedligeholdelse af husene på *Krokusvej* og *Gardeniavej* 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.

Bestemmelsen er indført bl.a. for at sikre at der er mulighed for at gribe ind når der er uregelmæssigheder i varmemforsyningen m.v.

Fuger mellem træloft og væg

Vejledning:

Fugerne er udført med massive gummilister. Disse ældes og mørnes efter en årrække og bør således udskiftes, når de ikke længere er i stand til at tilsikre tætte fuger uden luftgennemstrømning.

Plastmembranen, den såkaldte dampspærre, som ligger mellem loftbrædde- beklædningen og isoleringen, burde være opbuktet og fastholdt til væggen, men dette er langt fra altid tilfældet. For at hindre rumluften i at forsvinde op i tagrummet er det derfor af stor betydning, at ovennævnte fuge er tæt og intakt. Den oprindelige rektangulære gummiprofiltype kan endnu fås i nogle forskellige dimensioner (Carl F. Petersen), men de er relativt dyre.

Andre profiltyper kan naturligvis også bruges, f.eks. cirkulære profiler, såkaldte bagstopperprofiler af skumplast, beregnet som fugeunderlag for plastiske og elastiske gummifuger, benyttes med udmærket resultat. De fås i flere forskellige dimensioner og er billige. Dimensionen skal være 15-30 % større end den fuge, som den skal udfylde. Profilerne kan normalt fås i farven grå/beige.

Man kan også vælge at benytte en ekspanderende, selvklæbende asfaltbaseret skumliste som f.eks. ILMOD eller tilsvarende. Det kræver dog lidt fingersnilde og øvelse, idet profilen skal være korrekt anbragt på ca. 1-2 min på grund af ekspansionen. Disse profiler er sorte. Anbringelsestiden kan forlænges ved at opbevare Ilmodbåndene i køleskab eller fryser.

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 specielt de lokale hovedstopventiler i installationsskabet i gangen.

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 tilsnavsning 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, og hovedstopventilerne ikke kan lukkes, 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 de de afdækkede åbninger 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 aktuelt 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 sifltre og perlatorer i alle 8 huse i husrækken. Fremmedlegemerne fjernes som beskrevet i afsnittet: Blandingsbatterier og andre tappesteder.

VARMEFORSYNING

Der henvises til den udsendte beskrivelse af varmforsyningen på hjemmesiden.