

VEDLIGEHOEDELSERVEJLEDNING VED STAMPEDAMMEN

Forfattet af:

**Facadeudvalget
Fællesarealudvalget
Maleudvalget**

Godkendt af Bestyrelsen

OM VEDLIGEHOELDESESVJLEDNING

Kære husejer i bebyggelsen "Ved Stampedammen".

Bebyggelsen Ved Stampedammen ligger i udkanten af Hørsholm i Usserød by med de store fredede områder som nærmeste nabo. Ved Stampedammen blev opført i 1962 og i 1963-64 præmieret af Hørsholm kommune. Funktionaliteten sammenkædet med æstetikken blev fremhævet, og vi der bor her, sætter også pris på det fine miljø, som bebyggelsen er udtryk for.

Vores bebyggelse er således præmieret ikke kun begrundet i husenes arkitektur men også grundet vores landskabsplan med de store træer (Robinier) og den skønhed de giver vores fællesareal i harmoni med vores skarpt formede hvide gårdhavehuse.

De store træer højner vores bebyggelse både æstetisk og værdimæssigt:

"Træerne (Robinierne) er nødvendige for at opretholde den kvalitet og den klasse, som bebyggelsen har. Ingen Robinier, lavere status"
(Landskabsarkitekt Niels Lytzen)

Som tiden går, og mange nye boligbyggerier er kommet til, står det stadig klarere, at Ved Stampedammen er et helt enestående vellykket byggeri i fineste samklang med de grønne områder. Den enkle og klare arkitektur med de flade tage og de hvide mure samt vinduesbåndene i gårdene indebærer dog samtidig, at fejlgreb ved facadeændringer vil springe i øjnene og splitte helheden.

Bestyrelsen har i medfør af vedtægternes §9, stk.4, udarbejdet retningslinjer for vedligeholdelse af husene og for tilladelige ændringer/alternativer til bestående detaljer, som har bidraget til at bebyggelsen stadig er enestående.

Vejledningen bliver revideret og opdateret løbende.

VEDLIGEHOJDELSESVEJLEDNING

FACADEUDVALGET

Bestyrelsen anbefaler, at den enkelte husejer skriftligt, sikrer sig, at de eller deres håndværkere udfører fornyelse af detaljer nøjagtigt, som det de pågældende fjerner/udskifter/renoverer.

Facadeudvalget tager stilling til alt, hvad der har med vedligeholdelse, ændringer og tilbygninger af husene at gøre.

Udskiftninger og ændringer af det eksisterende samt nye tiltag og ombygninger, som er synlige udefra, skal godkendes af facadeudvalget, som derefter indstiller til godkendelse fra bestyrelsen. Det er således bestyrelsen, der har ansvaret for godkendelsen.

Facadeudvalget har varetager og opdateret indholdet i denne vedligeholdelsesvejledning og vil fremover sørge for at føre den ajour f.eks. ved at finde alternativer til materialer, der ikke længere er på markedet.

Før en ændring af det bestående udføres, skal bestyrelsen meddele sin godkendelse. Opmærksomheden henledes på, at bestyrelsen i medfør af vedtægternes § 9, stk. 5 og 6, kan forlange ikke-godkendte fornyelser ændret eller fjernet.

Vær opmærksom på, at gennem årene har en del forkerte, ikke oprindelige detaljer sneget sig ind, som ikke skal bibeholdes, men tværtimod tilstræbes tilbageført til oprindeligt udseende.

Vanskeligheder kan opstå i anledning af, at materialer eller fabrikater bliver umulige at fremskaffe. I tilfælde af dette kontaktes Facadeudvalget.

Vær opmærksom på, at udefra synlige ændringer i haven også skal godkendes.

ANSØGNING

Ansøgning om forandringer på huset sendes til facadeudvalget, der sender sin indstilling til bestyrelsen for endelig godkendelse. Først når der foreligger godkendelse fra bestyrelsen, kan ansøgning sendes til Hørsholm kommune for behandling, i det omfang forandringer kræver tilladelse fra kommunen.

Skulle du have spørgsmål, eller er du i tvivl – tøv da ikke med at kontakte et medlem af bestyrelsen eller facadeudvalget.

MURFLADE

På murflader skal reparationer fremstå som "usynlige".

Mure skal være med vandfalsfuger, se bilag 1.

Det forudsættes, at en hel sammenhængende murflade behandles under ét, helst til murspring, og at der tages størst muligt hensyn til sammenhæng med nabohus.

Mange mure er misfarvede af alger og andet, som både er grimt og nedbryder malingen.

Det tilrådes, at murene børstes rene i vand mindst én gang årligt, hvilket også forlænger malingens holdbarhed.

Vandfalsfuge

Leje-fuge er skåret skråt mod underste stenkant.

Bilag 1. Vandfalsfug

HAVEMURE

Havemure skal som øvre afslutning have rulskifte eller betonafdækning med zinkvandnæse.

Rulskifter (mursten der mures på højkant på havemur)

Betonafdækning som erstatning af rulskifter på havemure kan accepteres, hvis den udføres som vist i skitse i denne vejledning. Betonafdækninger skal hvidmales som mure.

Bilag 2. Betonafdækning

MURKRONER

ZINK/alu/pap og papinddækninger

Sternkanter på carporttage og afdækninger på murene over tagfladerne er oprindeligt udført af zink. Ved udskiftning - typisk ved tagrenovering - kan zink erstattes med aluminium, under forudsætning af, at de oprindelige dimensioner og profiler bevares, med en maksimal højde på 5 cm.

Se **bilag 3** vedrørende zinkinddækninger.

Zink/Alu-inddækning på carporttage kan males sort, men øvrige zinkinddækninger skal være ubehandlede.

Bilag 3. Zink/Pap-detaller

BEHANDLING AF MUREDE OVERFLADER

Samtlige murede facader skal behandles med ren hvid maling eller kalk. Til almindelig orientering kræver kalkning oftere vedligeholdelse end maling.

Murstykker over tagflader males også.

BEHANDLING AF TRÆVÆRK

Omfatter træværk i gårdhave og i indgangsparti.

Behandling med én farve:

Sort til døre samt det lukkede felt og gående vinduesrammer og karme.

Sort – RAL 9005

I huse, hvor udvendigt træværk er blå- eller gråmalet, foreslås det, at farven ændres til sort RAL 9005 næste gang det skal males.

UDVENDIGE SKABE, GASSKABE, ANTENNEFORSTÆRKERSKABE, SAMT UDVENDIG BOKS TIL FIBERNET

Males i samme farve som den væg/mur, de er monteret foran/på.

CARPORTE/GARAGER/SKURE

Træværk i beklædninger på udhuse, carporte, sternbrædder, og garagedøre og -porte, skal fortsat vedligeholdes med sort træimprægneringsmiddel – **RAL- 9005**

Belægning

Belægninger i carporte kan kun ændres på "egen grund" under tag.

Belægningen skal holdes i samme farvenuance og må ikke afvige fra omkringliggende asfalt.

Ovenlys

Ved udskiftning af originale ovenlys i carporttage, anbefales skråtstillet klart, hærdet glas, oplagt til støtte på tagkant over køkkenvindue. Max. skråstilling 30 grader.

Nedløbsrør og carportsøjle

Nedløbsrør og søjle i carport og gårdhave males sort – **RAL 9005**.

Tag og udhæng

Underside af carporttag skal være beklædt med hvide- eller hvidmalede plader.

Pladernes dimensioner og forbandt (mønsteret pladerne sættes op i) skal være i overensstemmelse med eksisterende eternitplader.

GARAGEPORTE

Mange garageporte er nedslidte. Ved en fornyelse skal nedenstående garageport monteres:

Godkendt model fra STARCK. Vippemodel i træ – Model: Basic Classic Flex.

Males: Sort – RAL 9005.

(Port udskiftet til denne model i hus nr. 12 og 14).

SENSORSTYRET LYS UDHÆNG

Hvis der etableres sensorstyret lys i udhæng på haveside, som skinner ud mod vej/genbo, henstilles det, at der anvendes ikke blændende armaturer.

OVENLYSVINDUER

Placeres i min. samme afstand fra tagkant som badeværelseovenlys, og udføres af samme fabrikat og art. eller tilsvarende.

Nyt: Fladtagsvindue med buet / plant glas og motor fra VELUX er godkendt til opsætning.

BELYSNING

LK hoveddørslampe, type GSP, med buet 210-glas er udgået.

Dette gælder også: Fabrikat Bega model: 5129.

Ved behov for udskiftning skal følgende lampe nu benyttes:

Hus A (indgang i carport) – opsættes ved hoveddør. PHILIPS HUE DAYLO VÆGLAMPE.

Denne lampe kan styres via en APP.

Hus B (indgangsdør i have) – opsættes på mur ved havelåge. RØRHAT – design Jesper J. Pedersen. Lampe + Nameplate.

Lampe over indgangsdør: Philips Hue Daylo.

Bilag 4. Belysning

Sensorstyret lys

På baggrund af klager over generende sensor styret lys i carporte, henstilles til beboerne at indstille/afskærme sensoren således, at **lampen kun tænder**, når personer **nærmer sig matriklen**. Bør ikke tænde når biler kører forbi carport.

Spots

Belysning i carport må ikke ske ved anvendelse af spots indbygget i loftsbeklædning, men skal ske ved anvendelse af den tidligere beskrevne godkendte belysning.

HUSNUMMER SKILT

Blå bund med hvide tal. Talstørrelser: Højde: 70 mm. Pladestørrelse 100x100 mm. (Nr. 1-9), 100x130 mm. (Nr. 10-99).

Det oprindelige skilt kan bestilles hos Dansk Emailje Design, www.danskemailjedesign.dk

GASINSTALLATION

De eksisterende skorstene skal anvendes til aftræk ved installation af gasfyr, med mindre helt særlige forhold taler derimod. Hvis forholdene nødvendiggør etablering af ny skorsten, skal bestyrelsen have installationsplan forelagt til godkendelse. Der kan ikke forventes godkendt løsninger, der indebærer aftræk gennem mur til vej, plads eller fællesareal.

Tilladt tudhøjde over muret skorsten er max. 20 cm. HNG har i 1995 (og bekræftet i 1997) meddelt bestyrelsen, at tilstrækkelig tudhøjde over muret skorsten er 20 cm. Tude holdes i mørk farve.

HAVELÅGER

Lågerne skal fremstilles af træ. Ved fornyelse af havelåger skal de nye havelåger have samme udseende og størrelse som de oprindelige. Ønskes uigennemsigtig låge, kan denne på havesiden lukkes med sortmalet plade i rammens plan. Profileringen med fremtrædende lodrette lister skal respekteres. Hele lågen skal males sort. **Ral 9005.**

Bilag 5. Tegning havelåge

UDLUFTNINGSRISTE

Defekte riste udskiftes bl.a. for at undgå skadedyr i krybekælder. Riste males i samme farve som den væg/mur, de er etableret i. Nye riste i mur søges placeret i samme skiftegang som de eksisterende.

Indmurationsriste placeres i samme afstand fra facadeplan som de eksisterende.

Oprindelige riste er ikke i produktion. Følgende er erstatningsriste:

Rist til indmuring, støbt aluminium:

Fabrikat VINK DUKA ventilationsrist 120.2 (15 x 15 cm).

- - - sokkelrist 130.2 (6.5 x 23 cm).

Rist til påskruning:

Fabrikat VINK DUKA jalousirist 152.1 (15 x 15 cm)

Studsugeventiler, velegnede f.eks. til indmuring i havemur i gårdhaverne, hvor også udkradsning af mørtel i fuge kan benyttes.

Bilag 6. Riste

HOVEDDØR + HOVEDDØR BESLAG

Beslagene skal være som oprindelige af rustfri stål.

Ved fornyelse af greb og langskilt kan anvendes:

Greb: Kupé greb i rustfrit stål.

Langskilt: Format 50 x 230 mm.

Dørbladet må ikke forsynes med glasfelt.

POSTKASSER

Ved nyanskaffelse af postkasse skal følgende opsættes:

Sort Mefa Pearl (872) med Ruko lås.

Dimensioner (mm) h:450; b: 352; d:160 eller Sort Mefa Harmony Jade (870) under forudsætning af, at den blanke brevklap males sort. Dimensioner (mm) h:425; b: 362; d:180.

Hvis der er spørgsmål om postkasser, så kontakt facadeudvalget eller bestyrelsen.

Tekst på postkassen: Skrifttype (Font): Calibri. Navn/efternavn: 10 mm

Husnummer: 50 mm som monteres 10 mm fra kant og bund som vist på tegning bagest i vejledningen.

Bilag 7. Postkasser

PEJSESKORSTEN- såvel muret som stålskorsten

Bestyrelsen skal godkende både skorstens type og form samt dennes placering.

VINDUER

Vær meget opmærksom på, at de originale vinduer er **bærende**, hvorfor en understøtning skal regnes ind både ved opmåling og bestilling samt i udførelsen af nye vinduer.

Det er tilladt at bruge rene trævinduer såvel som træ/aluminium vinduer (aluminium udadtil) fra f.eks. Velfac. Samlingen mellem glaspartierne skal udføres som de eksisterende, så den samlede bredde ikke overstiger 140mm.

Ved udskiftning af vinduer og døre: Send altid ansøgning med beskrivelse og tegninger til Facadeudvalg/Bestyrelse inden bestilling for godkendelse.

PERGOLA / GLASOVERDÆKNINGER I GÅRDHAVE

Forslag 1: Godkendt til U-hus.

"Moldenhawer-model" (3 længer) – Glas spænder mellem længerne hvilende på træskelet.

Forslag 2: Godkendt til L-hus.

Bagkant mod facade hviler på træspær, der er indfaset i tagspær. Glastag hviler fortil på limtræsrem oplagt på stolper. Pergolaens side udgøres af havemur til nabo.

Bilag 8. Glasoverdækning

SOLCELLER

Solcellepaneler samt tilhørende installationer på tagflader kan efter ansøgning accepteres, hvis de ikke er synlige fra terræn.

VARMEPUMPER

Hvis en beboer ønsker at installere varmepumpe, skal dette efter ansøgning ske på egen matrikel med overholdelse af regler om afstand til naboskel, at opsætning ikke sker på fælles (nabo-)mur samt med overholdelse af de vejledende støjgrænser som miljøstyrelsen har udarbejdet og som Hørsholm Kommune har implementeret som gældende regler.

Varmepumper kan i øjeblikket ikke anbefales / accepteres, da de nuværende typer afgiver for meget støj.

LADESTANDERE TIL ELBILER

Ladestandere skal placeres i enten egen carport / garage, eller for de huse, der ikke har carport, på inderside af havemur.

Ladestandere placeres, så de er mindst synlige fra fællesarealer.

NABOHØRING

Ved ombygning eller tilbygning som indebærer indgreb i en bygningsdel tilhørende nabohuset, skal nabohuset inddrages ved høring før tilladelse gives.

Overvej nøje, når du skal til at foretage forandringer og spørg Facadeudvalget eller Bestyrelsen, hvis du er i tvivl.

FÆLLESAREALUDVALGET (FAU)

FAU beskæftiger sig med følgende:

- at løbende revidere plejeplanen for områdets fællesareal
- via udbud at entre/samarbejde med et professionelt gartnerfirma sammen med bestyrelsen, så vedligeholdelsen af fællesarealerne lever op til det, inden for budgettet, bedst mulige niveau.
- at indhente tilbud på løbende / ekstra vedligeholdelse og fremlægge forslag til årligt budget.
- at overholde og holde øje med budgettet herunder kontrollere fremsendte fakturaer fra gartneren og videresende dem til vores kasserer i bestyrelsen til betaling.
- at arrangere fælles arbejdsdag(e).
- at tage stilling til behov for pladsrenoveringer, træfældninger, beskæringer samt ændringer i beplantningen generelt, herunder at vurdere behovet for og iværksætte nyplantning.
- Dialog med kommunen.

Følgende vedligeholdelsesregler er vigtige at kende til:

Beskæring af træer:

- Træer, store som mindre er en del af bebyggelsens karakteristika - og der værnes om disse træer.
- Al beskæring på fællesarealet foretages af vores gartner
- Det er IKKE tilladt selv at fælde eller beskære et træ på fællesarealet
- Kun hvis et træ er sygt eller svækket eller hvis et hus hverken har sol fra syd eller vest i gårdhaven kan fældning af et stort træ komme på tale og kun efter aftale med FAU.
- Alle store træer på vores fællesareal gennemgås sammen med vores gartner hvert år for svaghestegn, så vi kan være så sikre som muligt på deres stabilitet og sundhed og dermed på, at de er stærke i storm.

Grøntcontaineren

- Det indhegnede areal ved hus nr. 55 er beregnet til haveaffald - haveaffald fra egen have lægges heri.
- Der må ikke henkastes hele træer eller plasticposer i denne indhegning
- Juletræer kan efter endt brug placeres ved siden af grøntcontaineren til og med den anden søndag i januar, hvorefter gartneren vil fjerne dem.

Ved vedligeholdelse af facader

- I forbindelse med maling af egne facader er det tilladt at beskære - ikke at fjerne - bevoksningen (Rosenhæk/Snebær) - i en bredde svarende til en stigebredde.

Hvad gør man, hvis man har et problem

- Hvis den enkelte husejer oplever et problem i forhold til fællesarealet, er proceduren, at man kontakter et af medlemmerne i FAU pr mail, hvorefter FAU vil medtage problemet på sit næste møde eller hjælpe med at løse det med det samme, hvis problemet er akut.

MALEUDVALGET

Maleudvalget har til opgave at rådgive grundejerforeningens bestyrelse og beboerne om den nødvendige årlige vedligeholdelse af mure og murværk i Ved Stampedammen.

Udvalget foretager hvert år – sædvanligvis i perioden fra medio april til medio juni – en gennemgang af bebyggelsen og dens tilstand.

Resultatet af denne gennemgang meddeles skriftligt umiddelbart efter til samtlige beboere. For det enkelte hus vil det her være angivet, hvilke arbejder udvalget finder nødvendigt i løbet af det indeværende år.

Der kan være tale om:

- reparation af rulskefte
- reparation af murværk i øvrigt (fugning, udskiftning af frostsprængtre mursten etc.)
- maling af murflader i øvrigt (pletmaling eller maling af hele muren).

Udvalget har også forsøgsvis gjort opmærksom på mure, som bør vaskes ned på grund af snavs og alger.

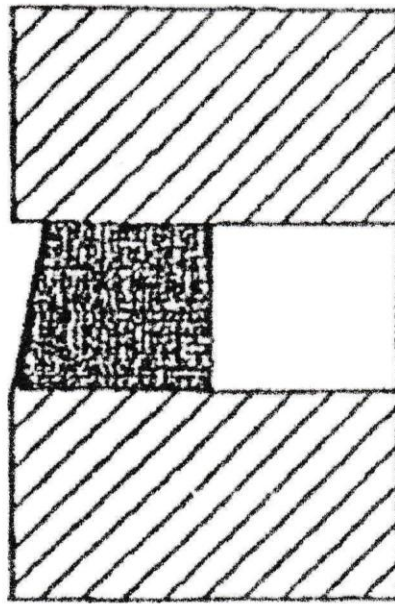
Udvalget gør også opmærksom på vækst af vedbend på udvendige mure, som beboerne har ansvaret for at fjerne

Kun i få tilfælde har det været nødvendigt for bestyrelsen af give beboere pålæg om reparation eller maling af murværk.

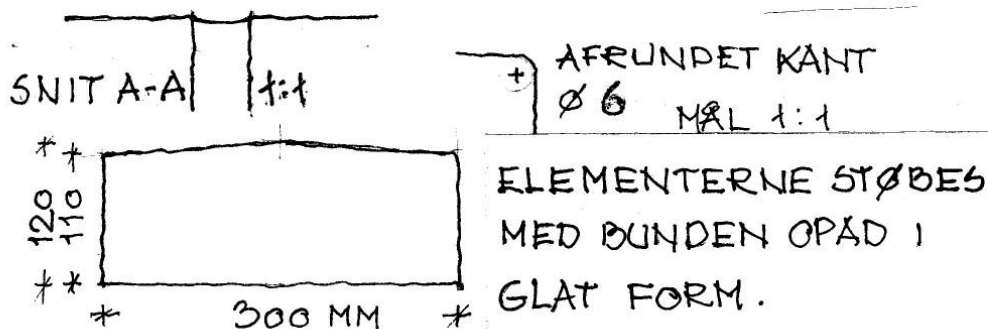
Se hvem der sidder i de tre udvalg og i Bestyrelsen på hjemmesiden:

www.vedstampedammen.dk

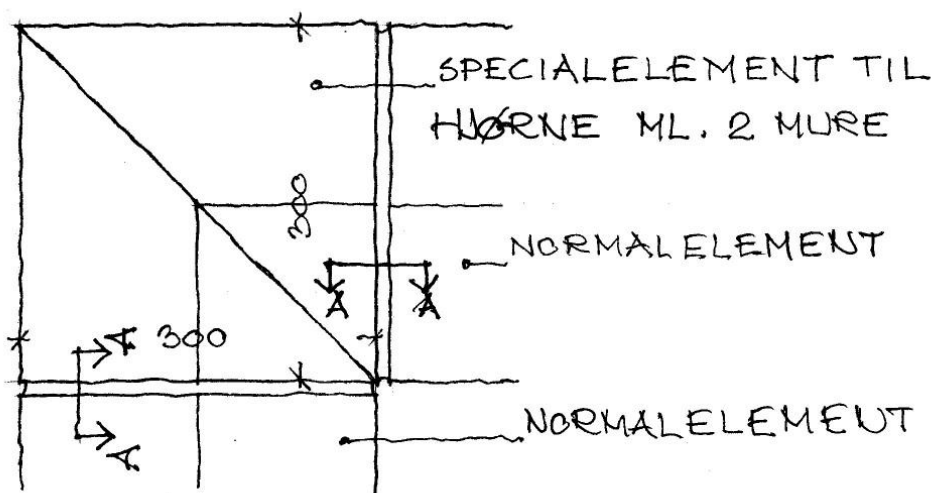
GOD FORNØJELSE



BETONAFDÆKNING TIL ESTATNING AF RULSKIFTE PÅ HAVEMURE



MÅL 1:5 SNIT I ELEMENT
NORMALLÆNGDE PÅ ELEMENTER: 590 MM
EVT. KORTERE TILPASNINGSELEMENT
BESTILLES AF ENTREPRENØR.

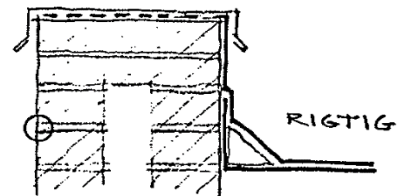
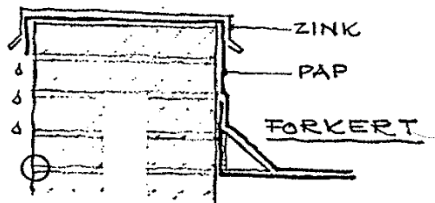


ELEMENTER OPLÆGGES I MØRTEL PÅ MURPAP OG ZINKINDDÆKNINGER (SKITSE 24/4/64)

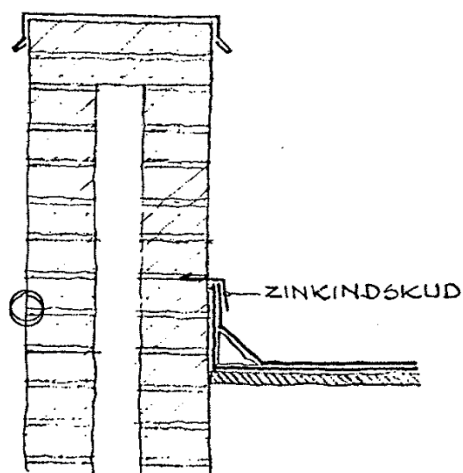
GRUNDEJERFORENINGEN VED STAMPEDAMMEN
FACADEUDVÅLGET 09.02.2011

ZINK/PAP - DETALJER VED MURKRONER 06.05.97 REV. 28.03.99

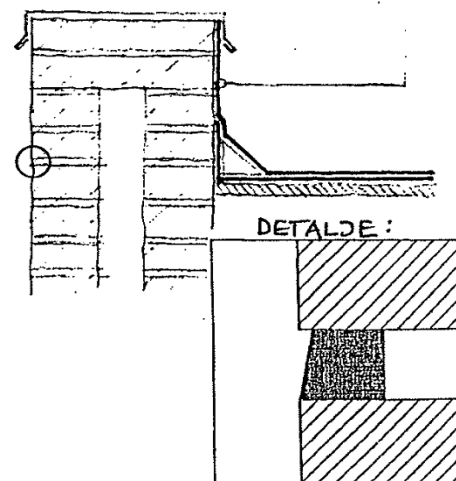
TAGPAPLEGGERNE INSISTERER PÅ AT FØRE PAPPEN HØJERE
OP PÅ TAGETS TILKRANSENDE MURE END DET OPRINDELIGT
BLEV GJORT.
VI BEHØVER DOG IKKE AT GIVE OP FOR ALT.



PAPPEN GIVER SORTE STRIBER
PÅ NABBENS VEG



HVOR PAP OLIVER
SYNLIG FRA TERREN
MALES DEN HVID -
CEMPEXO ER FOREBLÆT



SKITSER 1210

FACACEUDVALGET

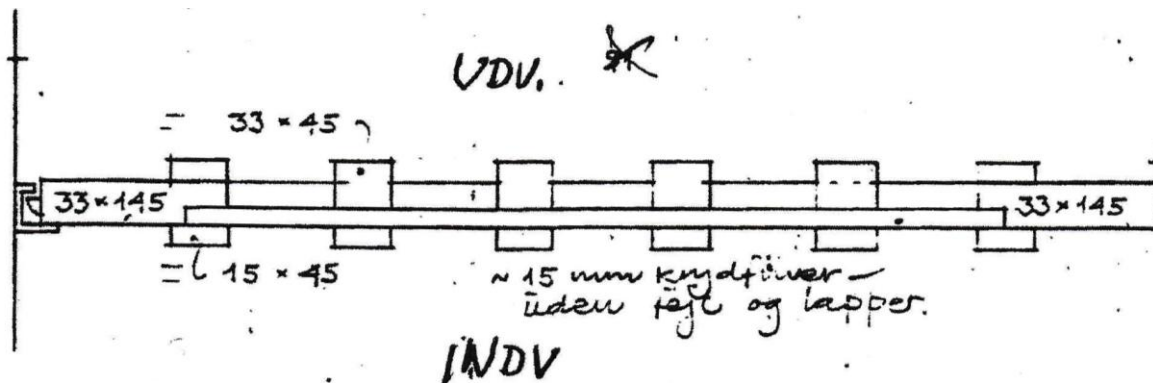
Vandfaldsfuge
Leje- og stødfuge er skåret
skråt henholdsvis mod underste
stenkant og stenens højre side,
således at stenens kanter står
2-3 mm fra



RØRHAT – design Jesper J. Pedersen. Farve: sort.
Det er præcis denne model vi har valgt. Lampe + nameplate.
Så kan forskellige størrelser af installationshul skjules.

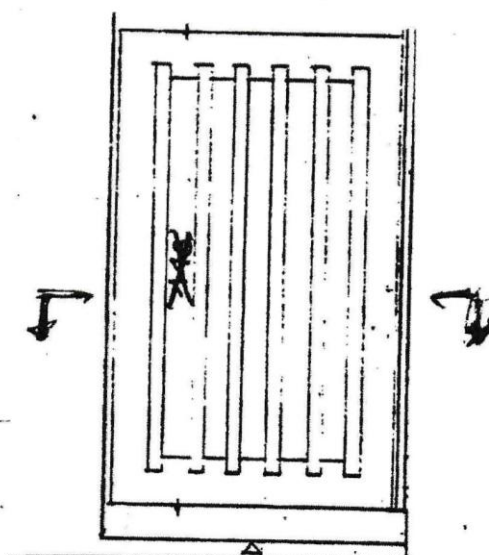


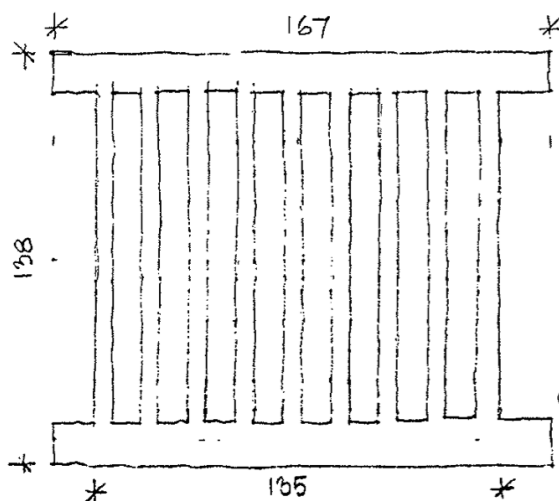
Philips Hue Daylo væglampe 15 W
Lampen styres med en app



Dør 3, vandret snit

1:5





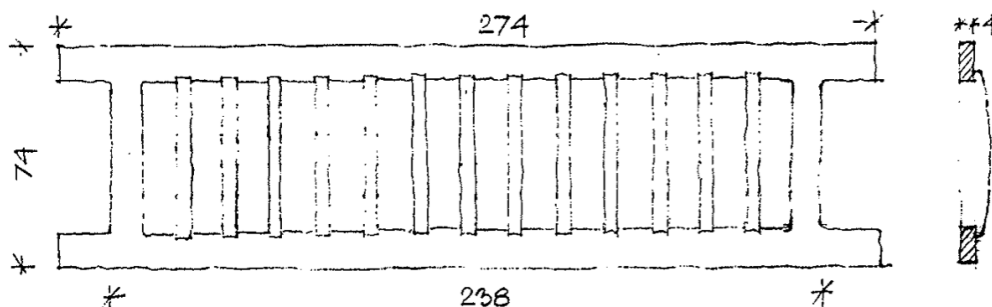
STØBT ALUMINIUM
TIL INDMURING

FAB. VINK

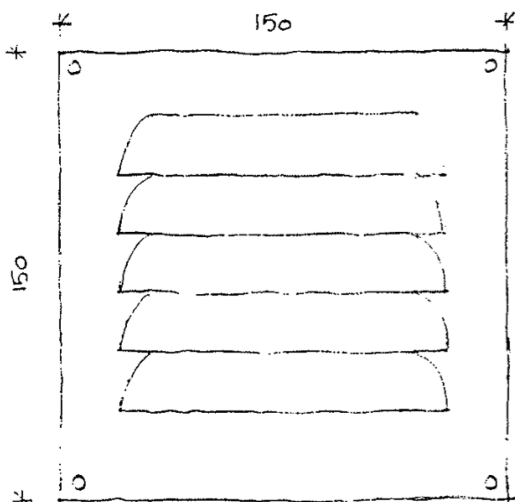
DUKA Ventilation

RIST 120,2 15x15 cm

godstyk, 7mm



STØBT ALU. FAB. VINK DUKA Ventilation
TIL INDMURING BOKKELRIST 130,2 6,5x23 cm



VENTRIST M. NET

UDSEENDE: GALVANISERET
SKRUES PÅ

FAB. VINK

DUKA Ventilation

JALOUERIST 152,1
15x15 cm

FACADEUDVALGET

OPMÆLING
F

1:2
10

15 cm

POSTKASSER:



SKRIFFTYPE (FONT): CALIBRI

NAVN/EFTERNAVN: 10 M.M.

HUSNUMMER: 50 M.M.

- SOM MONTERES 10 M.M FRA
KANT OG BUND AF 'LÅG' SOM
VIST PÅ TEGNINGEN.

