

Retningslinjer og vejledning for bebyggelsen Nøddehaven

Formålet med denne skrivelse er at bevare Nøddehavens karakter, arkitektoniske, samt farvemæssige udtryk.

Det er meget vigtigt, at grundejerne respekterer at bevare Nøddehavens karakter, så ejendomme og fællesarealer fremstår velholdt. Det øger herlighedsværdien af vores fælles bebyggelse og bidrager til at gøre det nemmere for ejerne ved salg at kunne dokumentere, at ejendommene indgår i en veldrevet ejerforening.

Retningslinjerne bygger på den oprindelige D&V mappe (Drift og Vedligehold) fra byggeriets start.

Der er god erfaring fra enkelte grundejeres vedligehold og observationer siden bebyggelsens færdiggørelse, som vi alle kan lære af. Over tid kan ses forskellige grader af vedligehold samt indsigt/viden om den oprindelige bebyggelse. Helhedsindtrykket kan opfattes forskelligt, og der er også mere eller mindre uheldige løsninger både i Nøddehaven og i de andre lignende bebyggelser. Nøddehaven har dog et godt udtryk og derfor også et godt afsæt for en fælles politik.

Der henvises i øvrigt til lokalplan L55, som overordnet omhandler bebyggelsen. §§7 og 8 omhandler udtryk for bebyggelsen samt fællesarealerne. Endvidere henvises til deklARATIONER, DISPENSATIONER, ORDENSREGLER mv. for Nøddehaven, som er tilgængelige på vores hjemmeside: www.noeddehaven.dk

Vinduer og døre:

Vinduer og døre er udført i mahogni, som oprindeligt var behandlet med klar ædeltræsolie D&D olie 6731 (<https://www.dorchdanola.dk/bio-olie-6731-143358.html>)

Se vedlagte skrivelse fra original D&V mappe:



Maghoni døre og
vinduer.pdf

Til udvendigt vedligehold er der flere steder anvendt Pinotex klar ædeltræsolie gennem årene. Svagt gullig i farve, som hælder op til klar. Det fastholder den rødlige glød og giver en overflade, som afviser smuds og vand samt forhindrer svamp, alger mv. og er UV bestandig.

Carporte og skure:

Stolper er trykimprægneret fyrretræ, som er sortmalet. Tagbelægning er sortmalet krydsfiner med sort tagpap. Limtræsbjælke er sortmalet. Det skal naturligvis vedligeholdes i samme udtryk. Dvs. sort træmaling og tagpap.

Træværk/beklædning på skure og carporte:

Oprindeligt blev beklædningen på carport og hegn mellem ejendommene udført på en konstruktion af trykimprægnerede sortmalede træstolper, hvor ubehandlet lærketræ blev monteret vandret for at skabe en "lamel-effekt". Ubehandlet lærketræ fremstår som gul.

Som ny fremstod bebyggelsen derfor med gul lamel-effekt på sort baggrund, hvilket gav bebyggelsen et utroligt flot udtryk.

Over tid vil lærketræ patinere mod grålige nuancer, såfremt det står ubehandlet.

Udfordringen er blot, at det ikke er så holdbart som andre træsorter og vil kunne gå i råd, særligt ved knaster og fastgørelse. Algevækst og almindeligt snavs medvirker også til, at farven ændrer sig mod brunlig.

Nogle har behandlet med klar lærketræsolie, som har forhindret råd og alger, som typisk ses på nordvendte sider. Andre har behandlet med farvepigmenteret olie (enkelte måske med maling), hvor man fejlagtigt har troet, at træet har haft samme farve som mahogni (eller måske troet at det er mahogni), og nogle har ikke behandlet.

Grundejerne skal varetage vedligeholdelse med respekt for det originale udtryk. Det vil sige, at træet får lov at patinere mod gråligt, og grundejerne kan vælge at behandle med klar lærketræsolie, som vil forlænge/bevare det gullige udtryk. Det kan overvejes at benytte høvlet lærketræ frem for ubehandlet, da vand løber lettere af høvlet træ!

Opmærksomheden henledes på, at det påhviler nr. 35-43 i fællesskab at vedligeholde det fælles carportanlæg i D3 (ref. deklaration kv-24).

Murværk og tagsten:

Murværk er udført i gule mursten med grå fuger. Sokkel er udført i grå sokkelpuds.

Tegl er udført i rød vingestentegl, model Gammel Dansk.

Tagrende og nedløb er i zink.

Altaner er udført i galvaniseret jernkonstruktion med mahogni-gelænder og mahogni-terrassebrædder som gulv.

Bløde fuger mod døre og vinduespartier er udført i grå silikonefuger. Sorte fuger mellem vinduespartierne er udført med sorte ekspansionsbånd.

Der skal naturligvis vedligeholdes 1:1 på disse områder, således at det oprindelige udtryk opretholdes på facaderne og vinduespartierne.

Mht. altanerne vil det pæneste udtryk være at oliere gelænderet for at bevare den rødlige glød. Alternativt skæmmer det ikke bebyggelsen, skulle nogle vælge at lade det være – det patinerer mod grå.

Terrassebrædderne kan ikke ses udefra, men det anbefales at oliere dem, da vand og snavs nedbryder dem hurtigt.

Er der spørgsmål, så er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Lidt fotos fra den nye bebyggelse – dog kun for rækkehus i 2 plan pt.:



22.3.2020/Rev. 1