

Retningslinjer for bygningsvedligehold godkendt på generalforsamlingen 26.04.2000

Tillæg (ikke tinglyst) til deklarationens § 4

Deklaration:

Den eksisterende deklARATION bibeholdes i sin nuværende ordlyd.

Bjergholt og Teglholt administreres som beskrevet herefter.

Grundregel:

Der må ikke foretages synlige ændringer som ændrer på helheden.

"Retningslinjer for bygningsvedligehold" vil løbende blive opdateret, så den er tidssvarende mht. udviklingen af materialer/metoder. Al vedligeholdelse skal overholde god byggeskik!

Er man i tvivl, vil bestyrelsen altid gerne hjælpe!

BJERGHOLT

Facadebeklædning:

Fyldninger i lys/grå farvetone skal bibeholdes ved fremtidige renoveringer.

Fyldninger skal være af eternitplade eller tilsvarende materiale.

Træbeklædning skal følge sternbrædders farve.

Sternbrædder:

I den enkelte lomme må der godt være små nuanceforskelle i farverne såfremt det ikke adskiller sig væsentligt.

I nordlige lommer er udgangspunktet farven som trykimprægneret træ. I sydlige lommer er udgangspunktet farven sort.

Det er væsentligt at helheden i de enkelte lommer fastholdes!

Bjælker:

I den enkelte lomme må der godt være små nuanceforskelle i farverne såfremt dette ikke adskiller sig væsentligt.

Udgangspunktet er farven sort, sort/brun.

Udhængende bjælker/træværk må afdækkes med zink-kanter max 20mm kant på siderne.

Enderne må afdækkes helt.

Det er væsentligt at helheden i de enkelte lommer fastholdes!

Døre:

Døre skal være mørkeblå. Profa farver, Aabenraa kan blande den oprindelige farve til Teglgårdsparken.

Forbedringer af døre med f.eks. en rustfri plade nederst (150mm høj og dækker hele bredden) samt omkring dørgreb/lås er en acceptabel forbedring.

Vinduer:

I den enkelte lomme må der godt være små nuanceforskelle i farverne såfremt dette ikke adskiller sig væsentligt

Udgangspunktet er farven sort eller sort/brun.

Hvor vinduesrammen er rød, bibeholdes dette.

I den første nordlige lomme fastholdes skydeskårvinduerne i hvid.

Ved udskiftning må der ikke foretages konstruktive ændringer.

Murværk:

Ved reparationer af murværk anvendes gule blødstrøgne sten fra Egernsund mursten/katalog nr. 2.1. eller sten af samme farve/beskaftethed.

Ved renovering af brandkam samt frit murværk afdækkes overkanten med zink og i forbindelse med tag - sort tagpap.

Bestyrelsen vil gerne kontaktes i forbindelse med reparation af murværk og fugning for vejledning og gode råd.

Revideret tillæg pr. 9.10.2017 Mørtel til fugereparationer og genopførelse af murværk

Til fuge- og murmørtel anvendes en mørtelblanding KC 50/50/700 (kalk vådmørtel) kornstørrelse 0-4 mm fra Kværs Mørtelværk.

Denne fuge- og murmørtel blandes med cement i forholdet 1 del cement til 8 dele vådmørtel.

Fugereparation af tilbageliggende fuger: Fugerne udkradses så tilpas dybt, at der kan påføres ca. 2 cm fugemørtel.

Fugereparation af fyldte fuger: Fugerne udfræses til en dybde på 2,0 - 2,5 cm.

Fugerne udfyldes helt til murstenskant, hvorefter de efterglattes og komprimeres med en egnet træpind.

Når murværket er tilpas tørt affejes med en stiv kost.

Afsyring af murværk: Er der efter en dags tid synlige kalkrester afsyres murværket med en fortyndet saltsyre-blanding i forholdet 1:20 (saltsyre) : (vand). Husk at forvande overfladen, før der påføres den fortyndede syre.

Straks efter at syreblandingen har virket efterskyldes grundigt med rent vand.

Generelt: Vigtigst er, at man får tilpasset farven på fugemørtlen til det omkringliggende murværk. Reparationer af fuger bliver pæneste når der fuges/repareres i vinkelrette områder.

Tag:

Ved renovering af tage må der ikke opbygges hældninger (kiler) som er synlige fra tilkørselsvejene og fra fællesarealerne.

Dog må tagkonstruktionen isoleres/hæves (Bestyrelsen involveres/arbejdet udføres af fagfolk) så tidssvarende isolationskrav kan imødekommes. Størrelse/farve af ekstra sternbræt udføres, så helheden fastholdes.

Tagmaterialet (pap eller plast membran) må anvendes efter eget ønske i mørk farve.

Lodret beklædt murværk skal dog dækkes med sort tagpap.

Ny model ovenlys- vinduer er tilladt (højere, men **ikke** spidse)

Tagkanter afdækkes med zink kant (max. 40 mm.)

Ny model ovenlys- vinduer er tilladt (højere, men **ikke** spidse)

Indkørsel:

Ved renovering af flisebelægning må der anvendes kvadratiske eller rektangulære cementsten uden farve.

Fliserne nedlægges parallelle eller vinkelret med bygningen.

Stakit/indhegning må ikke opsættes.

Gårdhaver:

Ved udskiftning af hegn - kontakt bestyrelsen.

TEGLHOLT**Facadebeklædning:**

Fyldninger i hvid farve skal bibeholdes ved fremtidige renoveringer.

Fyldninger skal være af eternitplade eller tilsvarende materiale.

Sternbrædder:

Farven skal være sort.

Det er væsentligt at helheden fastholdes.

Havelåger skal være sorte.

Bjælker:

Bjælker skal være sorte.

Udhængende bjælker/træværk må afdækkes med Zink-kanter (max 20mm kant som males sort)

Det er væsentligt at helheden fastholdes.

Søjler:

Metalsøjlerne skal være lysegrå og males med en vind og vejrbestandig maling.

Døre:

Glatte døre skal være sort/blå

Døre med glasfyldninger skal være sorte.

Forbedringer af glatte døre med f.eks. en rustfri plade nederst (150mm. høj og dækker hele bredden) samt omkring dørgreb/lås er acceptabel forbedring.

Farver og Gardiner, Madevej 19, Aabenraa kan blande den oprindelige maling til Teglgårdsparken.

Vinduer:

Vinduerne skal være sorte.

Ved udskiftning må der ikke foretages konstruktive ændringer.

Murværk:

Ved reparationer af murværk anvendes gule blødstrøgne sten fra Egersund eller sten af samme farve/beskaffenhed.

Ved renovering af brandkam samt frit murværk afdækkes overkanten med zink og i forbindelse med tag sort tagpap.

Bestyrelsen vil gerne kontaktes i forbindelse med reparation -og fugning af murværk for vejledning og gode råd.

Tillæg pr.16.08.2013: Mørtel til reparationer/genopførsel af udvendig murværk:

Til fugemørtel anvendes Maxit eller Weber Receptmørtel KC 50/50/700, Bakke 0 – 4 mm som tilsættes 3-4 cm³ Hygæa 6408 Oxydbrun til ca. 8 liter mørtel for at få farven så rigtig som muligt.

Ved udbedring af fuger på mindre områder: Fugerne fræses ud til en dybde af 2,5 – 3,0 cm.

Fugerne fyldes og når mørtlen er rimelig tør udkradses de til en dybde af de omgivne fuger.

Sluttelig affejes det reparerede område med en stiv gadekost. Er der efter en dags tid synlige

kalkrester afsyres murværket med en let saltsyreblanding (1:20) og området afskylles med rent vand.

Ved fugeudbedring af hele mure: Fugerne udfræses til en dybde på 2 – 3 cm. Fugerne fyldes helt til murstenskant. Husk at komprimere mørtlen rigtig godt. Når mørtlen er tilpas tør komprimeres fugerne med en træpind, som giver fugerne et rustikt udseende. Murværket affejes med en stiv gadekost. Er der efter en dags tid synlige kalkrester afsyres murværket med en let saltsyreblanding (1:20) og området afskylles med rent vand.

Reparation eller genopførelse af udvendigt murværk, som kræver udskiftning af nye sten: Der anvendes Gule Blødstrøgne mursten/katalog nr. 2.1.15 fra Egernsund Tegl. Fugerne fyldes helt til murstenskant. Husk at komprimere mørtlen rigtig godt. Når mørtlen er tilpas tør komprimeres fugerne med en træpind, som giver fugerne et rustikt udseende.

Arbejdet affejes med en stiv gadekost, og evt. kalkrester fjernes med en let saltsyreblanding (1:20) og efterskylning med vand.

Tag:

Ved renovering af tage må der ikke opbygges hældninger eller kiler som er synlige fra tilkørselsvejene og fra fællesarealerne.

Dog må tagkonstruktionen isoleres/hæves (bestyrelsen involveres/arbejdet udføres af fagfolk) så tidssvarende isolationskrav kan imødekommes. Størrelse/farve af ekstra sternbræt udføres så helheden fastholdes.

Tagmaterialet (pap eller plast membran) må anvendes efter eget ønske i mørk farve.

Lodret beklædt murværk skal dog dækkes med sort tagpap.

Ny model ovenlys-vinduer er tilladt (højere men ikke spidse).

Tagkanter afdækkes med zink kant (max 40mm.)

Indkørsel:

Ved renovering af flisebelægning må der anvendes kvadratiske eller rektangulære cementsten uden farve. Fliserne nedlægges parallelle eller vinkelret med bygningen.

Stakit/indhegning må ikke opsættes.

Tillæg til retningslinjer godkendt på generalforsamlingen 17.04.2002

Efter indstilling fra en enig bestyrelse og med stor tilslutning fra generalforsamlingen den 17.04.2002 gælder herefter følgende retningslinier for fremtidig farvevalg f.s.v. angår alt træværk (sternbrædder, bjælker, beklædning, vinduer og døre m.v.):

- Farver og Gardiner, Madevej 19, Aabenraa, har efter anmodning og i samråd med bestyrelsen: Indlagt adresser på hhv. Teglholt og Bjergholt samt de fremtidige farver i deres EDB-system
- Fremstillet en samling farveprøver på diverse træstykker
- Farvevalget er Demidekk (enten olie- eller vandbaseret)
- Såkaldt Lady-maling (med en vis glans) til de blå døre
- Desuden giver Farver og Gardiners medarbejdere gode råd og 15 % rabat. Rabatten er juni 2008 ændret til 20 %.

Dette tillæg erstatter de farvevalg, der er nævnt i ovenstående retningslinjer for bygningsvedligehold.