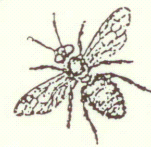


ARBEIDERNES BYGGEFORENING  
1893.



*stiftet af*

BURMEISTER & WAINS ARBEIDERE  
1865.

HÅNDBOG FOR HUSEJERE

I STRANDVEJSKVARTERET

<b>FORORD</b> .....	<b>1</b>
Velkommen til Strandvejskvarteret! .....	1
<b>KAPITEL 1 – NÅR DU SKAL BYGGE OM</b> .....	<b>2</b>
<b>Vejledning vedr. ombygning, renovering, forbedringer etc.</b> .....	<b>2</b>
Hvornår skal jeg søges? .....	2
Hvordan skal jeg søge? .....	2
Hvor skal jeg søge?.....	3
<b>Bygningsreglement for småhuse 1998</b> .....	<b>3</b>
<b>Husejerforeningens rolle ved ansøgninger</b> .....	<b>4</b>
<b>Om håndværkere</b> .....	<b>4</b>
<b>KAPITEL 2 – LOKALPLAN OG REGULATIVER FOR KVARTERET</b> .....	<b>7</b>
Hvad skal jeg være opmærksom på som husejer? .....	7
Den juridisk bindende tekst.....	7
<b>Servitutter</b> .....	<b>7</b>
<b>Lokalplan</b> .....	<b>8</b>
<b>Facaderegulativ</b> .....	<b>14</b>
<b>Haveregulativ</b> .....	<b>23</b>
<b>Parkeringsregulativ</b> .....	<b>24</b>
<b>Cykeloverdækning til forhaven</b> .....	<b>25</b>
<b>KAPITEL 3 – HUSEJERFORENINGENS VEDTÆGTER</b> .....	<b>26</b>
<b>KAPITEL 4 - VEDLIGEHOLDELSESVEJLEDNING</b> .....	<b>31</b>
Formålet med en vedligeholdelsesvejledning.....	31
<b>Facade og murværk</b> .....	<b>31</b>
Butiksfacader.....	31
Facader.....	31
Fuger.....	31
Fuger mellem mur og vinduer.....	32
Gårdfacaden .....	32
Liste-espalier.....	32
Maling.....	32
Murværket.....	32
Mørtel.....	33
Pudsede partier .....	34
<b>Isolering, opvarmning, ventilation</b> .....	<b>34</b>

Fugtproblemer .....	34
Isolering .....	35
Opvarmning .....	36
Varmesyn .....	36
Ventilation .....	36
<b>Kælder .....</b>	<b>37</b>
Fugt.....	37
<b>Materiel og stillads .....</b>	<b>38</b>
Foreningens redskaber til vedligeholdelse.....	38
Splitter .....	39
Stillads .....	39
<b>Tag og skorsten.....</b>	<b>39</b>
Brandkammene.....	40
Skorstene.....	40
Skotrender .....	42
Tagvinduer.....	42
Tagdækningen .....	43
Tagkviste.....	44
Tagrender og nedløbsrør.....	44
Tagrygningen.....	45
Udluftninger og ventilationshætter.....	45
<b>Vinduer, altaner og døre.....</b>	<b>45</b>
Altaner.....	45
Facadevinduer .....	45
Forsatsvinduer .....	45
Franske altaner .....	46
Halvtag/vindfang .....	46
Hoveddøre.....	46
Kælderdøre.....	46
Kældervinduer.....	47
Nedgang til gård .....	47
Porte .....	47
Vedligeholdelse af gamle vinduer .....	47
Yderdøre .....	48
Udskiftning af vinduer.....	48
<b>LITTERATUR OM HUSENE OG KVARTERET .....</b>	<b>49</b>

# FORORD

## Velkommen til Strandvejskvarteret!

På vegne af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret byder vi dig, din familie og eventuelle samboere velkommen til kvarteret. Fra bestyrelsens side håber vi, at I bliver glade for at bo her.

Denne håndbog er en revideret version af den oprindelige håndbog som bestyrelsen tilbage i 1994/95 udarbejdede i fællesskab. Det store arbejde bestyrelsen lagde i at videreformidle værdifuld viden og nyttige erfaringer om vores huse bliver videreført i denne version til gavn for alle kvarterets beboere.

### En vigtig introduktion til Husejerforeningen

Vores huse i Strandvejskvarteret er over 100 år gamle. Husenes alder, kvalitet og det enestående miljø gør, at området er erklæret bevaringsværdigt. Det betyder, at du som husejer ved din underskrift på skødet har tilkendegivet, at du vil overholde eksisterende lokalplan, servitutter, vedtægter og regulativer.

Husejerforeningen i Strandvejskvarteret omfatter 393 huse. Ifølge tinglyst servitut har vi som husejere pligt til at være medlem af foreningen. Foreningens arbejde udføres af en bestyrelse, der tager sig af en række fælles opgaver, som den enkelte husejer ellers selv ville have pligt til at udføre - eller betale for.

Pligten skyldes blandt andet, at arealerne mellem husene – på gadesiden – tilhører foreningen, som derfor skal vedligeholde gadearealet. Derfor må vi selv feje og skovle sne – også på vejen. Renovationsselskabet kan nægte at hente affald, hvis vejene ikke er ryddet for sne.

Forhaverne tilhører også foreningen, men som husejere har vi brugsretten - og derfor skal vi også sørge for vedligeholdelsen. Der er udarbejdet et haveregulativ som du og din familie bør studere, før I begynder at ændre haven.

Også dele af kloakker, vand, kabel-tv og elforsyningen er et fælles ansvar. Eftersom kloakkerne er mere end 100 år gamle, kræver tagnedløb og husenes private kloaksystemer jævnlige og nænsomme rensninger. Der er flere kloakskovle til formålet i foreningens materielkælder.

### Lokalplan, servitutter og regulativer i Håndbogen

Det kan være svært at gennemskue alle reglerne i Husejerforeningen - og det kan være dyrt ikke at følge dem. Det er derfor vigtigt, at du læser denne Håndbog og sætter dig ind i lovene, regulativerne og den lokalplan, der gælder for husene. Der er eksempelvis regler for, hvad vi må gøre ved husenes ydre. Det er vigtigt, at du ikke igangsætter ændringer af facaden, vinduer, døre, taget, tagvinduer, brandkarme, skorstene etc. uden tilladelse fra Københavns Kommune. Du kan risikere, at ændringerne efterfølgende skal laves om!

Bestyrelsen bliver valgt til den fælles generalforsamling, der finder sted hvert år i februar måned. Bestyrelsen arbejder på frivillig basis og varetager en række af Husejerforeningens opgaver. Vi står også til din rådighed med vejledning og hjælp – hvis du har spørgsmål omkring besøg af rotter, facadeændringer og haver etc. Og fra bestyrelsens side mener vi, at det er bedre at spørge to gange for meget end én gang for lidt.

Vil du vide mere om Husejerforeningen kan du finde mere information på [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk). Her kan du også finde Håndbogen i pdf-format.

Vi ser frem til at høre fra dig!

- Bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret

# KAPITEL 1 – NÅR DU SKAL BYGGE OM

## **Vejledning vedr. ombygning, renovering, forbedringer etc.**

Vores kvarter er omfattet af en bevarende lokalplan, Lokalplan nr. 221, som Københavns Kommune har udarbejdet i samråd med Husejerforeningen. Formålet med planen er at opretholde området som boligområde og at sikre bevarelse af den eksisterende byggeforordningsbebyggelse, idet den har særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanens bestemmelser skal derfor overholdes. Bestemmelserne er uddybet i Husejerforeningens facade- og haverregulativ, både mere detaljeret og forklarende. Regulativerne er besluttet på Husejerforeningens generalforsamlinger og skal også overholdes.

Derudover gælder Erhvervs- og Byggestyrelsens Bygningsreglement for småhuse 1998 (se de følgende sider).

Det betyder, at man i en lang række af tilfælde skal søge om byggetilladelse. Derfor, inden I går i gang med reparationer eller ændringer af hus eller have, så læs de relevante afsnit i lokalplanen og regulativerne. Man kan komme grueligt galt af sted med ændringer, som umiddelbart kan synes rationelle og fornuftige, men ved nærmere eftertanke, og hvis vi alle gjorde det samme, kunne gå hen og ændre vores kvarter til noget mere almindeligt og væk fra den særlige kulturhistoriske værdi, det har i dag.

### **Hvornår skal jeg søges?**

Før renovering eller ombygning skal I særligt læse lokalplanens § 5 og § 6. Der må ikke ændres noget uden Københavns Kommunes tilladelse, kun hvis man er helt sikker på at overholde bestemmelserne i § 6, stk. 2 – 5. Det handler om, at tag, brandkammer, kviste, nedløbsrør, skorstene, murværk, alle vinduer, porte, døre, sølbænke, pudsepartier m.v. ikke må ændres i form, detaljer, materiale eller farve og heller ikke tilføjes f.eks. antenner, paraboler, karnapper, skilte eller udhuse. Alle ændringer kræver i princippet dispensation fra lokalplanen.

Kig ikke på naboens ejendom - andres ændringer eller tilføjelser kan være foretaget før lokalplanen blev vedtaget (i juni 1993), og kan derfor være lovlige, også selv om de er i strid med nuværende bestemmelser.

Under visse forudsætninger er der mulighed for at f.eks. ændre butiksvinduer til dannebrogsvinduer, lave gårdadgang fra stueetagen, opsætte franske altaner mod gården, skifte tag etc. For at være på den sikre side, anbefaler vi fra bestyrelsens side, at du fremsender dit projekt til kommunen til godkendelse.

Hvad angår veje og haver bestemmer lokalplanen, at vejlinjerne ikke må ændres og at forhaverne i sidegaderne og langs siderne af torvet i Kildevældsgade skal opretholdes som haver og forblive heget jf. §§ 4 og 7 i lokalplanen. I Kildevældsgade skal man have Københavns Kommunes (som vejbestyrer og lokalplanmyndighed) godkendelse og i sidegaderne både kommunens og husejerforeningens (ejer) godkendelse, hvis man vil bruge af vejareal eller ændre hegntypen.

Udvidelse eller nyanlæg af haver i vejarealer i Kildevældsgade og Landskronagade kræver dispensation fra lokalplanen (hos Københavns Kommune Plan & Arkitektur) og tilladelse fra Vej & Park. Forhør dig evt. hos bestyrelsen, om det er muligt og om hvordan du lettest griber sagen an.

Hvornår der skal søges om byggetilladelse, kan du se på Københavns Kommunes hjemmeside under Bo og Byg og Miljø/Byggeri. Her er også angivet hvilke byggearbejder, du blot skal anmelde til kommunen.

### **Hvordan skal jeg søge?**

Skitser projektet ud fra vilkårene i lokalplanen og regulativerne, og send derefter en ansøgning til Københavns Kommune (se nedenstående adresser). Vedlæg en tegning i 3 eksemplarer, f.eks. i 1:100, og beskriv

fremgangsmåden og oplys materiale og farvevalg. Send gerne et foto på det, der skal laves om og, hvis muligt, et foto af det, der skal sættes op.

Skriv matrikelnummer, adresse, gerne mailadresse og evt. på hvilket telefonnummer I kan nås i dagtimerne. Hvis I ikke ejer ejendommen skal kommunen også have en fuldmagt underskrevet af ejeren.

Skriv på hvilke punkter der eventuelt søges om dispensation fra Lokalplan nr. 221. Jo klarere projektet er belyst, desto hurtigere kan kommunen give et svar.

### **Hvor skal jeg søge?**

Københavns Kommune har oprettet et fælles kundecenter for byggeri m.v., hvor alle ansøgninger skal sendes til. Det gælder både dem, der handler om vejareal, lokalplanområde, byggetilladelse og anmeldelse af byggearbejder.

Ansøgningerne stiles til:

Københavns Kommune

Byggeri & Bolig Kundecenter

Ottiliavej 1, Postbox 432

2500 Valby

Mandag - Onsdag 9.30 - 15

Torsdag 9.30 - 17.00

Fredag 9.30 - 13.30

Derudover kan spørgsmål om dispensation fra lokalplanen sendes til:

Københavns Kommune

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

Tlf.: 33 66 12 30

Mandag - Torsdag 9.30 – 15

Fredag 9.30 - 13.15

E-mail: [planogarkitektur@tmf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@tmf.kk.dk)

Foruden ændringer af husene, gælder det også ændringer af havearealer indenfor lokalplanområdet, dvs. i Kildevældsgade og i sidegaderne.

Hvis du har planer om forandringer af havearealer i sidegaderne til Kildevældsgade, skal du foruden at ansøge i kommunens Byggeri & Bolig Kundecenter også søge hos Husejerforeningen, idet forhaverne her er fælleseje.

Kommunen er vejmyndighed på de private fællesveje og vejbestyrer på de offentlige veje. Har du spørgsmål til vejarealet bør du derfor også henvende sig til:

Københavns Kommune

Vej & Park

Njalsgade 13

2300 København S

Tlf.: 33 66 35 00

E-mail: [vejpark@tmf.kk.dk](mailto:vejpark@tmf.kk.dk)

Men husk, at alle ansøgninger skal stiles til kommunens Byggeri & Bolig Kundecenter, der sørger for at alle tilladelser fra kommunens indhentes.

## **Bygningsreglement for småhuse 1998**

Her får du en kort introduktion til Bygningsreglementet for småhuse 1998. Læs mere om reglementet på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside: [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)

Reglementet gælder for alle huse med en bolig til helårsbeboelse, herunder rækkehuse. Reglementet gælder, selv om en del af huset anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig.

Ifølge reglement kan ombygninger og andre forandringer inde i bygningen, hvis der ikke sker en udvidelse af arealet eller facaderne, ske uden byggetilladelse og anmeldelse til kommunen. Disse byggearbejder skal heller ikke færdigmeldes til kommunen. Betingelsen er altså, at man ikke udvider boligarealet, dvs. at inddragelsen af loftsrum eller kælder ikke kan ske uden anmeldelse til kommunen.

Er du i tvivl, bør du søge, og har kommunen ikke reageret inden to uger, kan byggearbejdet påbegyndes.

Selv om byggearbejderne ikke skal anmeldes, skal de alligevel overholde bygningsreglementets bestemmelser.

Man kan altså ikke frit slække på kravene. Ansvar for, at alt er i orden, ligger alene hos bygherren. Hvis man ikke overholder bygningsreglementet, kan det også give problemer i forhold til forsikringselskab, kreditforening, bank m.v.

### **Ibrugtagningstilladelse**

De byggearbejder, der kræver byggetilladelse, skal færdigmeldes til byggemyndighederne.

Efter besigtigelse fra Københavns Kommune udstedes ibrugtagningstilladelse. Den er bevis på, at ombygningen anses for lovlig udført i henhold til Bygningsreglementet. Ibrugtagningstilladelse er nødvendig at have ved salg, låntagning m.v.

### **Nabohøring**

I henhold til bygningsreglementet - også småhusreglementet - skal man have tilladelse fra sine naboer, såfremt der foretages visse bygningsændringer mindre end 2.5 meter fra skel. Dette gælder blandt andet trapper til have og franske altaner.

## **Husejerforeningens rolle ved ansøgninger**

Før kommunen giver en tilladelse, skal bestyrelsen for Husejerforeningen i regel høres. Det gælder i tilfælde af ansøgning om indretning af butik eller kontorlokale i hjørnehusenes stueetage, ændringer i bebyggelsens fremtræden, herunder skift af farve eller materiale, opsætning af åbent vindfang og overdækning over hoveddøre, skilte og reklamer, ændring af hegn, jf. lokalplanens § 12.

Bestyrelsen for Husejerforeningen har i den forbindelse ikke myndighedsbeføjelser, men skal høres. Bestyrelsen betragter lokalplanen som et vilkår, der påbyder alle os husejere at passe på bydelen og dens kvaliteter. Bestyrelsen anbefaler derfor ikke Københavns Kommune, husejere eller andre, at lokalplanens bestemmelser bliver omgået eller ignoreret; heller ikke når en husejer ønsker ændringer eller forbedringer på og omkring sit hus, som kan være forståelige, men som er i strid med lokalplanen og foreningens regulativer.

## **Om håndværkere**

Mange vedligeholdelsesarbejder kan udføres af husejeren selv - hvis han/hun har den nødvendige håndværksmæssige viden. Visse opgaver, som for eksempel VVS og el-arbejder, kræver autorisation, og må kun foretages af firmaer med en sådan.

Skal man tilkalde håndværkere er det en god idé at forhøre sig hos andre husejere, om de har gode erfaringer med specielle firmaer. Søg evt. efter andres erfaringer med håndværkere på [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk).

Bestyrelsen kan/vil ikke anbefale håndværkere, men husk, at det er foreningens kloakentreprenør, der skal udføre eventuelle reparationer af det fælles kloaknet.

For at undgå ærgerlige og ofte kostbare uoverensstemmelser med håndværkerne, efter udført arbejde, er det formålstjenligt at have klare aftaler om arbejdet.

HUSK! Se altid efter i lokalplanen og i Husejerforeningens regulativer om arbejdet kræver tilladelse fra Københavns Kommune.

Ved mindre vedligeholdelsesarbejder bør følgende enkle regler overholdes:

- Gør dig klart, hvad der skal laves og skriv det eventuelt ned
- Få en overslagspris - eventuelt et tilbud (hvis opgaven er let definerbar), og det skal helst være skriftligt.
- Forlang, at håndværkerens regning er specificeret, så det klart fremgår, hvad der er medgået af arbejdstimer, materialer, transport m.v.
- Regningen bør først betales, når arbejdet er afsluttet.

Ved større vedligeholdelsesarbejder eller moderniseringsopgaver skal man gå mere grundigt til værks:

Før håndværkeren kontaktes

- Gør dig klart, hvad der skal laves.
- Lav en tegning og/eller en specificeret beskrivelse.
- Spørg Husejerforeningens bestyrelse eller byggemyndighederne om der kræves byggetilladelse til de påtænkte arbejder.

Hvis der skal indhentes byggetilladelse eller en dispensation fra lokalplanen, bør arbejdet først igangsættes efter myndighedernes accept.

Sørg for, at håndværkeren bliver gjort bekendt med lokalplanen, regulativer og byggetilladelsens betingelser.

Indhentning af tilbud

- Forlang altid skriftligt tilbud - på grundlag af tegninger og beskrivelser.
- Hvis der ønskes tilbud fra flere end to forskellige håndværkerfirmaer - på det samme arbejde - skal arbejdet udbydes efter Licitationslovens bestemmelser og en fagmand - arkitekt/ingeniør bør nok kontaktes.

Valg af håndværker

- Når flere tilbud skal bedømmes, bemærk da, om prisen er eksklusiv eller inklusiv moms, og hvilke forbehold, der eventuelt er taget. Forbehold kan være forskellige hos forskellige firmaer, der tilsyneladende giver pris på det samme arbejde. Det er derfor ikke altid den mindste pris, der nødvendigvis er billigst.
- Vær sikker på, at den valgte håndværker er tilsluttet et fagligt ankenævn.
- Kontroller, at det skriftlige tilbud opfylder alle ønsker indeholdt i tegning og/eller beskrivelse, og at betalingsbetingelserne er acceptable.
- Hvis du ønsker at udføre visse dele af arbejdet selv eller levere materialer, skal det fremgå af tegningerne eller beskrivelsen, og det bør også fremgå af håndværkerens tilbud.
- Accepter det valgte tilbud skriftligt og - hvis det ikke fremgår klart af håndværkerens tilbud, nedfæld da i accepten, start- og afslutningstidspunkt for arbejdets udførelse.
- Undlad - under arbejdets udførelse - at ændre ved de aftalte arbejders omfang. Hvis det er nødvendigt på grund af uforudsete omstændigheder, bør ændringen aftales med et nyt tilbud eller som minimum et overslag over ekstraarbejdet.

Efter arbejdets afslutning

- Betalingen bør som regel først ske efter arbejdets afslutning.
- Ved større arbejder vil håndværkeren nok forlange en a conto aftale.
- A conto betalingen bør da ske efter nedfældede aftaler, og det skal påses, at det udførte arbejde modsvarer betalingen.
- Ved betaling for indkøbte materialer til brug for byggearbejderne, skal man sikre sig, at materialerne er til stede



på stedet - før betalingen.

- For den sidste del af betalingen, skal man selvsagt sikre sig, at arbejdet er udført som beskrevet/aftalt, og hvis der skal foreligge ibrugtagningstilladelse, at en sådan kan udstedes.
- Er der - efter arbejdets udførelse - anker med hensyn til pris eller kvalitet på det udførte arbejde, skal man altid forsøge at afklare dette ved direkte forhandling med håndværkeren.
- Lader dette sig ikke gøre, kan der rettes henvendelse til ankenævnet for det pågældende fag - forudsat, at håndværkeren er tilsluttet dette.

# KAPITEL 2 – LOKALPLAN OG REGULATIVER FOR KVARTERET

## Hvad skal jeg være opmærksom på som husejer?

Området vi bor i såvel som det enkelte hus er bevaringsværdigt. Dette er fastlagt i en lokalplan og en række regulativer, der skal sikre, at området kan bevares uspolet. I dette første kapitel af Håndbogen omtales de love og regulativer, der er gældende:

- Den bevarende lokalplan, der blev vedtaget for området den 29. april 1993.
- Servitutter, der stadig er gældende og som har betydning for den enkelte husejer.
- Et facaderegulativ, vedtaget af Husejerforeningen, der fortolker de regler for husenes udseende, som er fastlagt i Lokalplanen.
- Et haveregulativ, der er vedtaget af Husejerforeningen. Forhaverne er ifølge servitutterne gadeareal, og hører dermed til foreningens fællesareal.
- Et parkeringsregulativ, vedtaget af Husejerforeningen, der indeholder regler for parkering i de smalle sidegader.

## Den juridisk bindende tekst

Bemærk, at bestemmelserne er afskrifter af juridisk bindende dokumenter. Hvis du er i tvivl med hensyn til om der er sket fejl ved overførsel af teksten, kan du henvende dig til bestyrelsen for at se originalen. Kun den originale tekst har juridisk gyldighed.

## Servitutter

På ejendommene er lyst en lang række servitutter. Disse servitutter kan studeres i originalskødet eller en tingbogsudskrift.

En del af servitutterne, blandt andet om yderligere bebyggelse af grund og om husenes udseende, blev annulleret ved vedtagelsen af lokalplanen, idet denne beskriver disse forhold.

Servitutter, der fortsat er gældende, omfatter i hovedsagen:

1. Ejerne er forpligtet til at vedligeholde og renholde gaderne indtil midten. De nærmere regler herom fremgår af foreningens Haveregulativ.
2. Der må ikke drives værtshushold, lånekantor eller næringsdrift, der er forbunden med vanære, eller som ved støj eller ildelugt forulemper de omkringboende, såvel som der ikke må holdes svin eller fjerkræ på ejendommen.
3. Forhaven mod gaden er udlagt som gadeareal, og kan uden vederlag når som helst forlanges udlagt til gade. Forhaven hører derfor ikke med til ejendommens grundareal.
4. Naboerne og foreningens bestyrelse kan forlange, at beplantningen holdes i en højde, der ikke overstiger

brystningshøjden for vinduerne i stueetagen. Derudover er ejeren forpligtet til at følge de regler vedrørende benyttelsen, som bestyrelsen fastsætter.

Disse regler er nærmere beskrevet i foreningens Haveregulativ. Gaderne (inkl. forhaverne) tilhører foreningen, der i den forbindelse fungerer som vejlaug.

5. Bestemmelse vedrørende hegnspligt i forhold til nabohuse.
6. Bestemmelse vedrørende den fælles brandgavl - bl.a. pligt til, at den holdes i forsvarlig stand.
7. Bestemmelser vedrørende diverse kabler, ledninger og rør (vand, gas, el varme m.v.)
8. Servitutbestemt pligt til medlemskab af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Samtlige husejere samt bestyrelsen har ret til at kræve servitutterne overholdt og har ret til at påtale eventuelle overtrædelser.

## Lokalplan

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 221

Lokalplan for området begrænset af Østerbrogade, nordskellene af ejendommene matr.nr.ne 3965, 3966, 146b og 3967 Udenbys Klædebo Kvarter, København, vestskellene af ejendommene matr.nr.ne 3967, 3964 og 3912 ibid., Landskronagade, østskellene af ejendommene matr.nr.ne 1711, 1907, 1707, 1705 og 1702 ibid., en linie i forlængelse heraf over Kildevældsgade, øst- og nordskellet af ejendommen matr.nr. 3858 ibid., østskellet af ejendommen matr.nr. 3175 ibid., øst- og sydskellet af ejendommene matr.nr.ne 4332 og 4816 ibid., og en linie i forlængelse heraf, vestskellene af ejendommene matr.nr.ne 4322, 916 og 3764 ibid. og sydskelele af ejendommene matr.nr.ne 3764 og 916 ibid.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for området:

### § 1 Formål

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

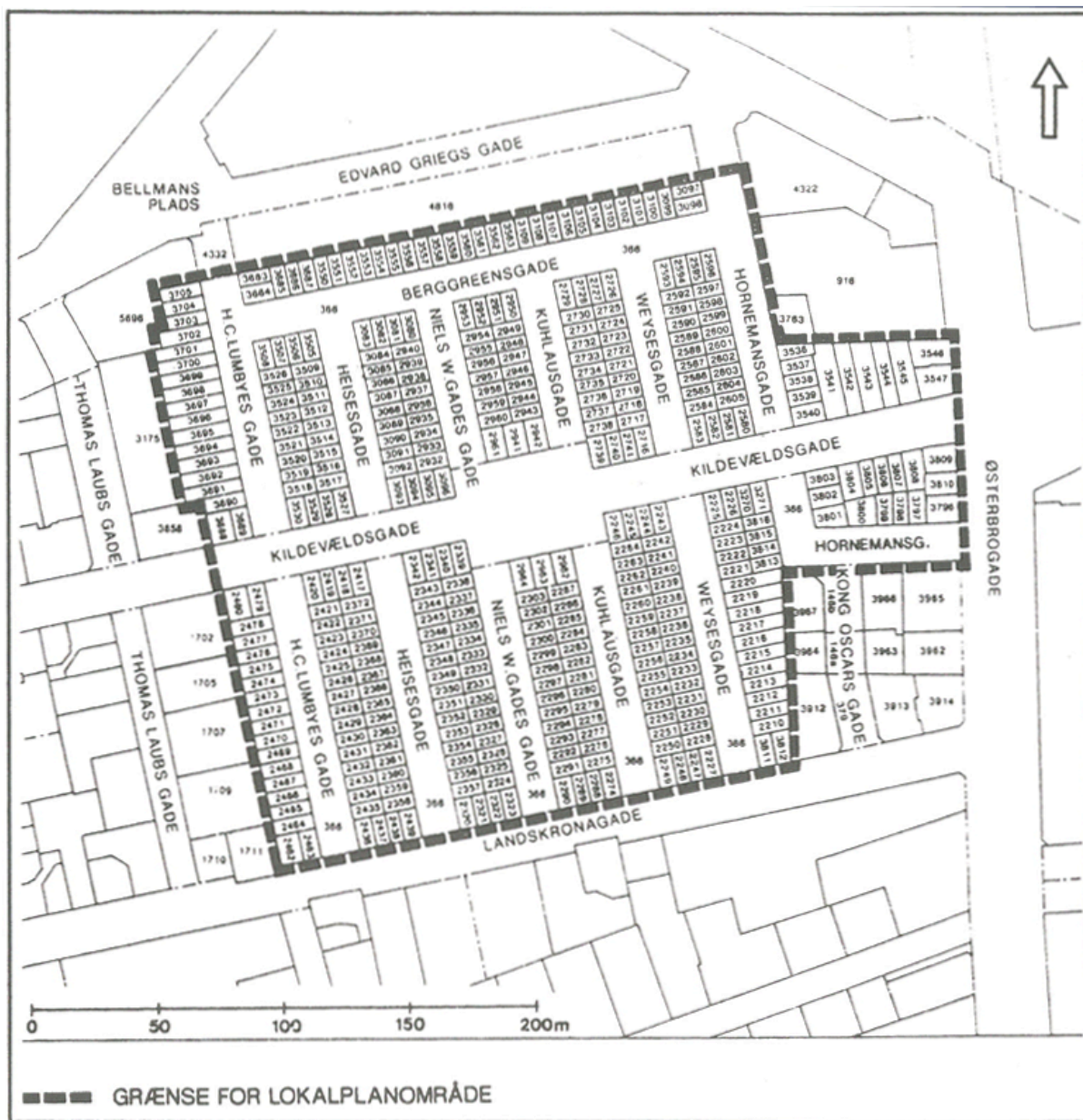
Formålet er desuden at afløse de hidtil gældende servitutter vedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidssvarende bestemmelser.

Det er herunder hensigten, at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

### § 2 Område

Figur 151: Lokalplanområdets afgrænsning (tegning 26.435)

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.435 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 2210-2264, 2274-2303, 2320-2372, 2417-2439, 2462-2480, 2580-2605, 2716-2741, 2932-2964, 3080-3109, 3270-3271, 3505-3530, 3536-3547, 3550-3564, 3683-3705, 3796-3816, alle Udenbys Klædebo Kvarter, København, matr. nr. 366 ibid. (vejanlæg) og umatrikuleret vejareal ibid. i Kildevældsgade samt alle parceller, der efter 1. december 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.



Lokalplanområdets afgrænsning (tegning 26.435)

### § 3 Anvendelse

Stk 1 Området fastlægges til boligformål.

Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse i enkelthuse indrettes fælleslokaler, samt mindre, kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - der naturligt finder plads i et boligområde. Der må ikke udøves virksomhed, der efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Stk 2\*) Stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade kan herudover indrettes til butiks- og kontorlokaler o.l., der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde. Der må ikke udøves virksomhed, som efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Stk 3 Stueetagen på ejendommene matr.nr.ne 3547, 3796, 3809 og 3810 Udenbys Klædebo Kvarter,

København, fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stk 4 Uanset stk. 3 kan Magistraten (Plandirektoratet i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af den i stk 3, 2. punktum nævnte virksomhed).

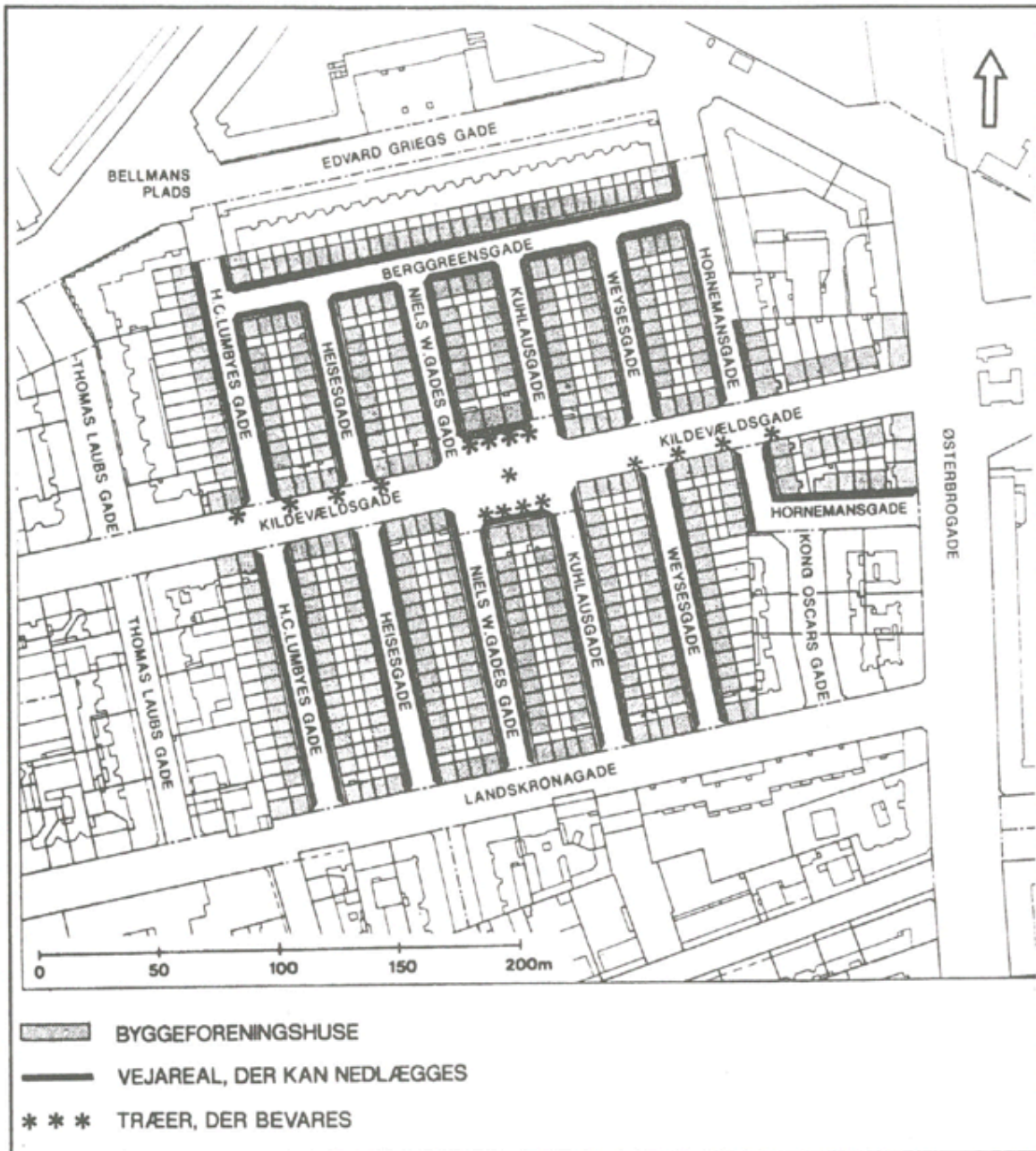
#### § 4 Vejforhold

Stk 1 De eksisterende vejlinier opretholdes.

Figur 12: Byggeforeningshuse, vejarealer og træer (tegning 26.436)

Stk 2 Det på tegning nr. 26.426 viste udlagte vejareal mellem fortovets bagkant og facaderne i Hornemansgade, Weysesgade, Kuhlausgade, N. W. Gades Gade, Heisesgade, H. C. Lumbyes Gade og Berggreensgade samt det viste offentlige vejareal i Kildevældsgade kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt. Arealet skal opretholdes som have for den bagved liggende ejendom. Arealer beliggende foran ejendomme, der i medfør af § 3, stk. 2, anvendes til butikker eller lignende, skal dog ikke indrettes eller opretholdes som have.

Stk 3 Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.



Byggeföreningshuse, vejarealer og træer (tegning 26.436)

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk 1 De eksisterende byggeföreningshuse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse, jf. dog § 6.

Stk 2 Retablering af bygninger og bygningsdele skal efter Magistratens nærmere godkendelse ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den eksisterende bebyggelse, jf. i øvrigt § 6.

Stk 3 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk 1\*) Ændringer i bebyggelsen, for så vidt angår bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden, skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og området karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk.ne. 2 - 5.

Stk 2 Ydermure mod gade- og gårdside skal opføres som blankt murværk med forbandt, bånd og gesimser med farver og udformning svarende til de oprindelige.

Eksisterende fagdelinger og dimensioner på vinduer og døre må ikke ændres. Skifersålbænke under vinduer skal bevares. Pudsede partier over døre og vinduer samt i relieffer skal bevares og fremstå med pudset overflade.

Oprindelige butiksvinduer - dog ikke i facaderne mod Østerbrogade - kan udmures med brystning i en højde svarende til øvrige brystningshøjder i stueetagen.

Mod gårdsiden kan udføres direkte udgang fra stueetagen med nødvendig repos.

Mod gårdsiden kan opsættes franske altaner - samt på huse opført med trappetårn opholdsaltaner i flugt med trappetårnene under forudsætning af, at bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares.

Stk 3 Døre og port skal udføres af træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt. Vinduer i facader skal være sidehængte/udadgående dannebrogsvinduer af træ og de heraf afledte typer. Glas skal være planglas. Kældervinduer skal udføres med rammer eller sprosser af træ eller jern samt planglas, og skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer.

Alt udvendigt træværk skal males med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter.

Stk 4 Tagmateriale skal være naturskifer eller plant tagmateriale med tilsvarende farve, dimension og fastgørelsesmetode og uden afklippede hjørner.

Tagvinduer mod gadeside skal udføres som traditionelle 4 eller 6 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål. På hanebåndsloftet må dog maksimalt sættes 2 vinduer.

Tagvinduer i frontespiciens tagflade skal udføres som traditionelle 4 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål og kun 1 vindue pr. tagflade.

Skorstene i skel og fælles brandgavle må ikke fjernes, og brandkammene skal være afdækket med mørke vingetegl. Gavlafslutninger på hjørnehusene og frontespicer skal være sorte plader - som tagmaterialet - eller zink.

Udluftninger og ventilationshætter skal anbringes på gårdsidens tagflade.

Tagrender og tagedløb skal have samme profil og dimension som de oprindelige og udføres i zink eller plast i tilsvarende farve.

Stk 5 Kviste skal udformes som de oprindelige 2 fags kviste eller 3 fags kviste. Kvisttage og -flunker skal bibeholdes med zink. Eventuelle nye kviste mod gård skal udføres på tilsvarende måde. Sammenbygning af kviste tillades ikke.

Stk 6 Husene må ikke forsynes med udvendige antenner.

Stk 7\*) På forhavsarealerne kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres åbent vindfang og overdækninger over døre.

Stk 8\*) Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.

#### § 7 Ubebyggede arealer

Stk 1 Friarealet skal anlægges med opholdsareal.

Stk 2\*) Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk 3 De på tegning nr. 26.436 viste træer skal bevares i videst muligt omfang.

#### § 8 Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger i forbindelse med eventuel nedlæggelse af de i § 4, stk. 2 nævnte vejarealer.

#### § 9 Retsvirkninger

I henhold til § i planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i give byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

#### § 10 Påtaleret

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

#### § 11 Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

#### § 12 Servitutbortfald

Lokalplan nr. 161, bekendtgjort den 8. juni 1990 og tinglyst den 7. november 1990, ophæves, for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser optaget i skødedeklARATIONER om indskrænkninger og forpligtelser ved ejendommenes bebyggelse og benyttelse samt om salg, hegnspligt og bestemmelser om fælles brandgavle, vedligeholdelse og renholdelse af gaden samt deltagelse i omkostningerne ved stikledningers og de fælles vandledningers istandsættelse, tinglyst den 30. juni 1902 og senere, på samtlige ejendomme nævnte i § 2 på nær vejarealerne herunder matr. nr. 366 Udenbys Klædebo Kvarter, ophæves.

\*) Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at Magistraten forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, § 6, stk 1, st. 7, og stk. 8 samt § 7, stk 2, skal foretage høring af bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr. 26.435 og 26.426 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i møde den 29. april 1993 og endeligt bekendtgjort den 16. juni 1993.



## Facaderegulativ

Facaderegulativet indeholder regler om facader, vinduer og døre. Det er også her du kan læse om franske altaner, tagvinduer, tagets materialer og farver.

### § 1 Formål

Regulativets formål er at fastsætte Husejerforeningens retningslinier for bestyrelsens administration, vedrørende godkendelse af facade-ændringer, der i henhold til Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

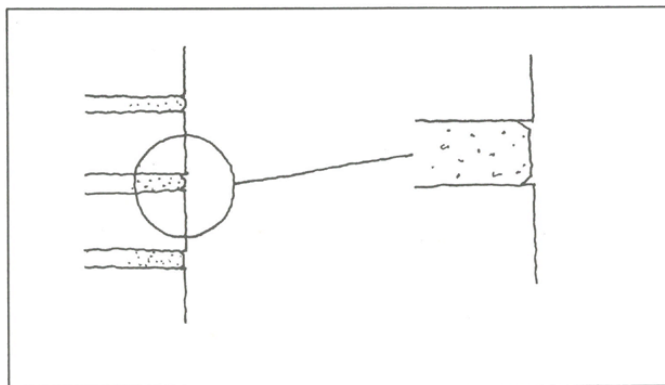
Stadsarkitektens Direktorat, der administrerer Lokalplanen, har godkendt regulativets bestemmelser, og vil administrere efter disse.

### § 2 Gade- gårdfacade

I henhold til Lokalplanens § 6 skal facademurene fremstå som oprindeligt - med forbandt, røde bånd og gesimser, og eventuelt nye sten skal have samme struktur og farve som de oprindelige sten.

Facaden må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles. Listeespalier kan tillades til underkant af 1. sals vinduer.

Som mørtel skal anvendes lys mørtel og fugen skal have det oprindelige profil:

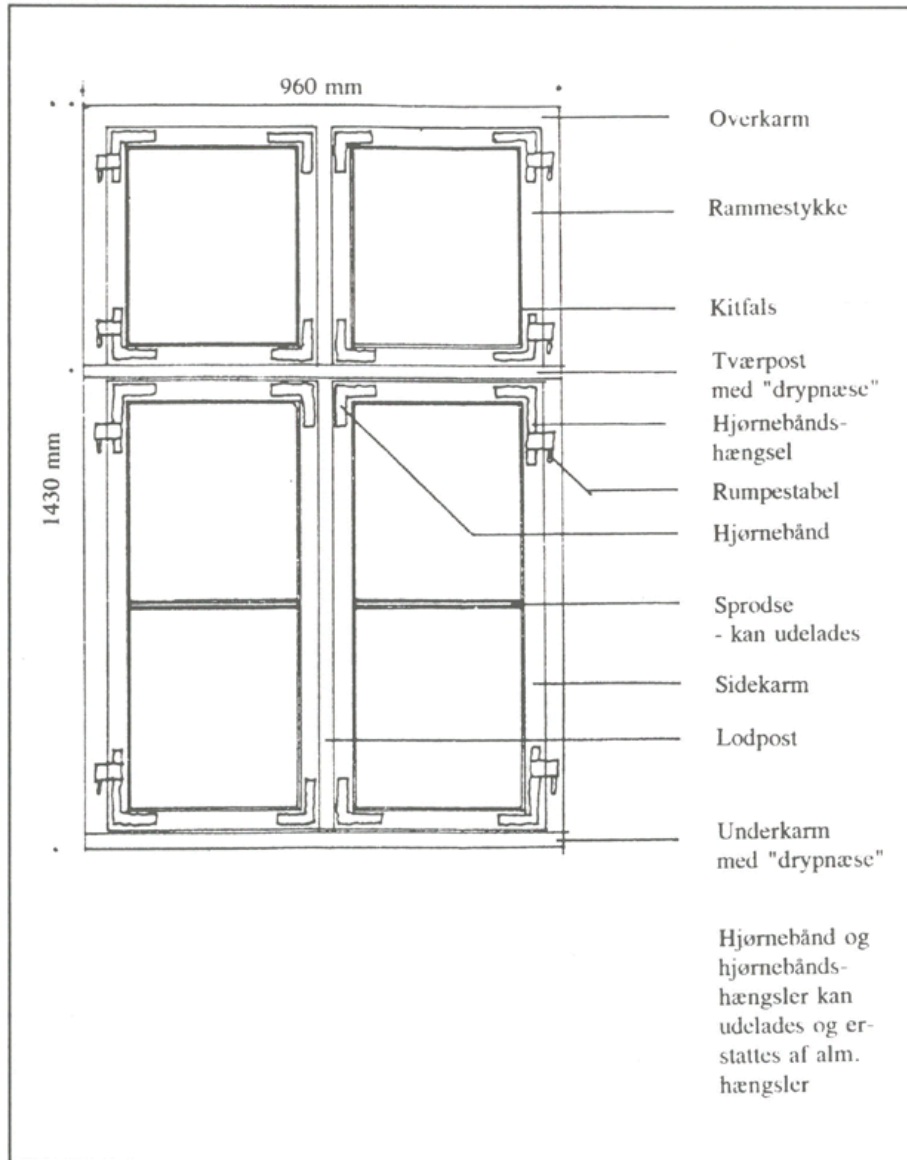


Figur 1: Fugernes profilering

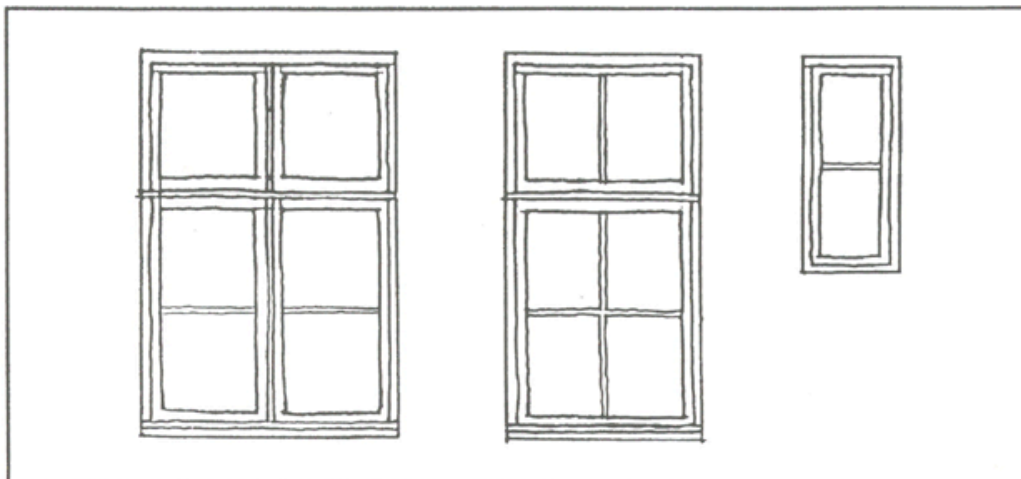
### § 3 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal, i henhold til Lokalplanens § 6 stk 3, udføres som de oprindelige vinduer og hoveddøre, i overensstemmelse med figur 2 - 8.

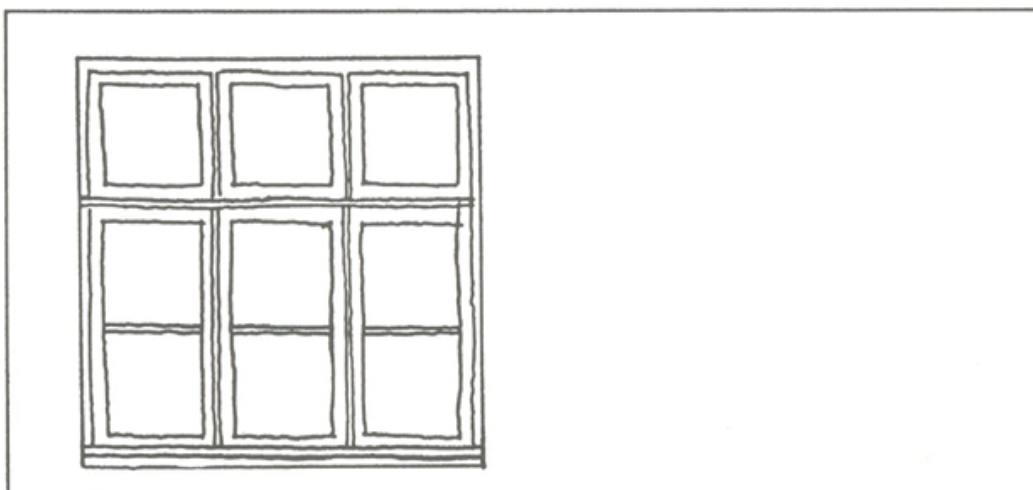
Kælderdøre skal ligeledes udføres i træ, og med udseende som de oprindelige eller med større eller flere glaspartier.



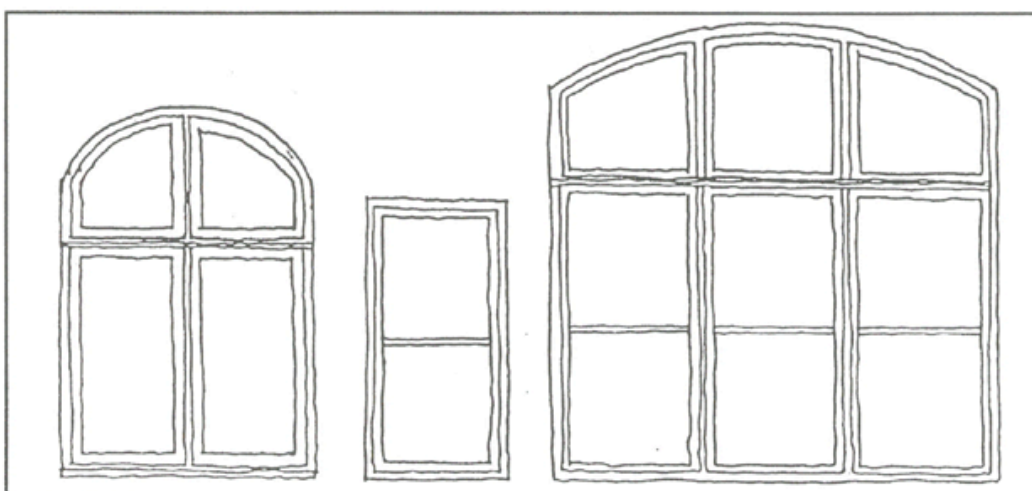
Figur 2: Almindeligt facadevindue.



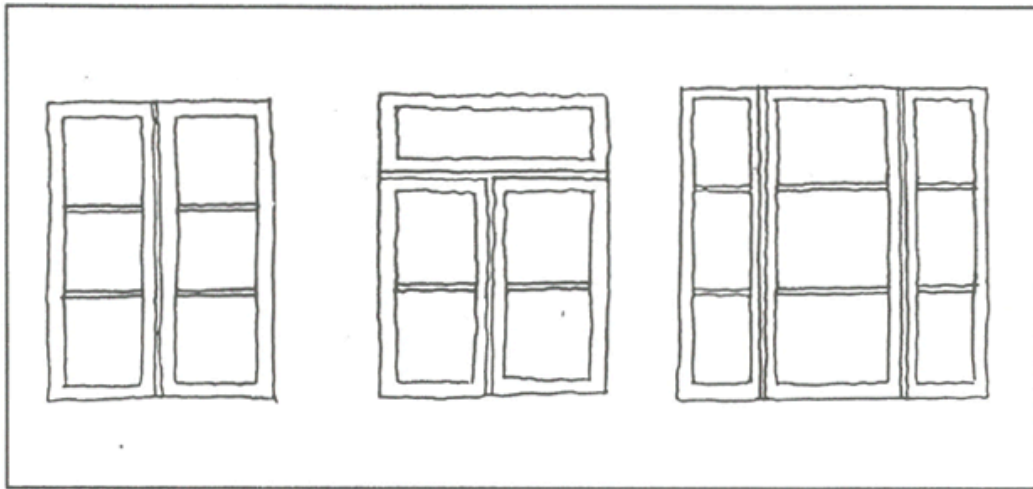
Figur 3: Facadevinduer: Køkkenvindue på 1.sal, køkkenvindue i stueetagen, ventilationsvindue.



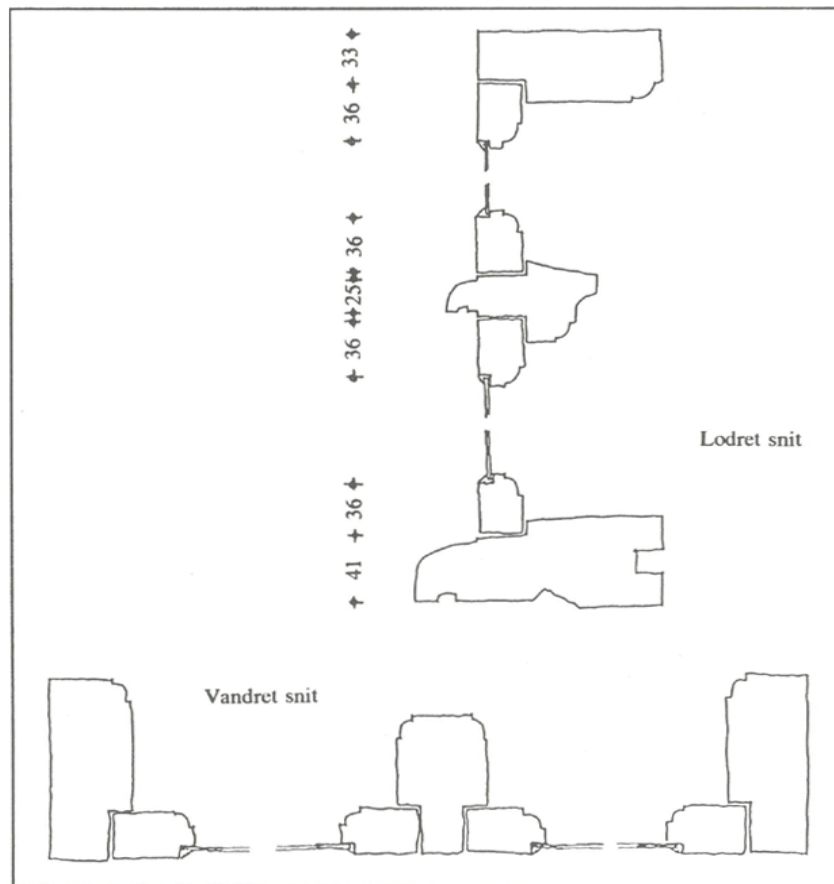
Figur 4: 3-fags facadevindue.



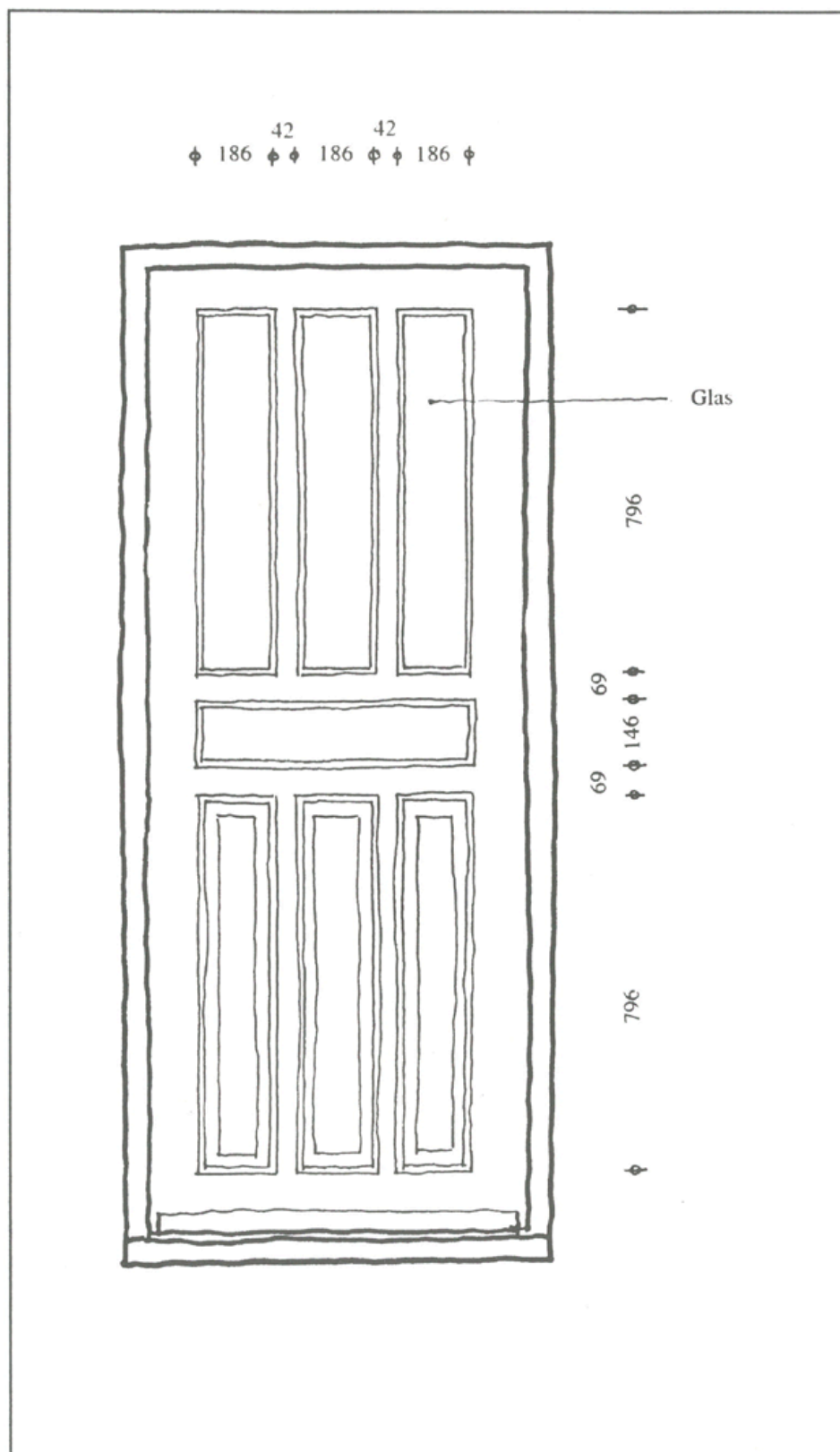
Figur 5: Almindeligt kvistvindue, alternativt kvistvindue samt vindue i bred tagkist.



Figur 6: Atypiske vinduer: Dannebrogsvinduer i frontspice/hjørnehusgavl, vindue i hjørnehusgavl og stuevindue i hjørnehus.



Figur 7: Eksisterende dannebrogsvindue: Lodret og vandret snit.



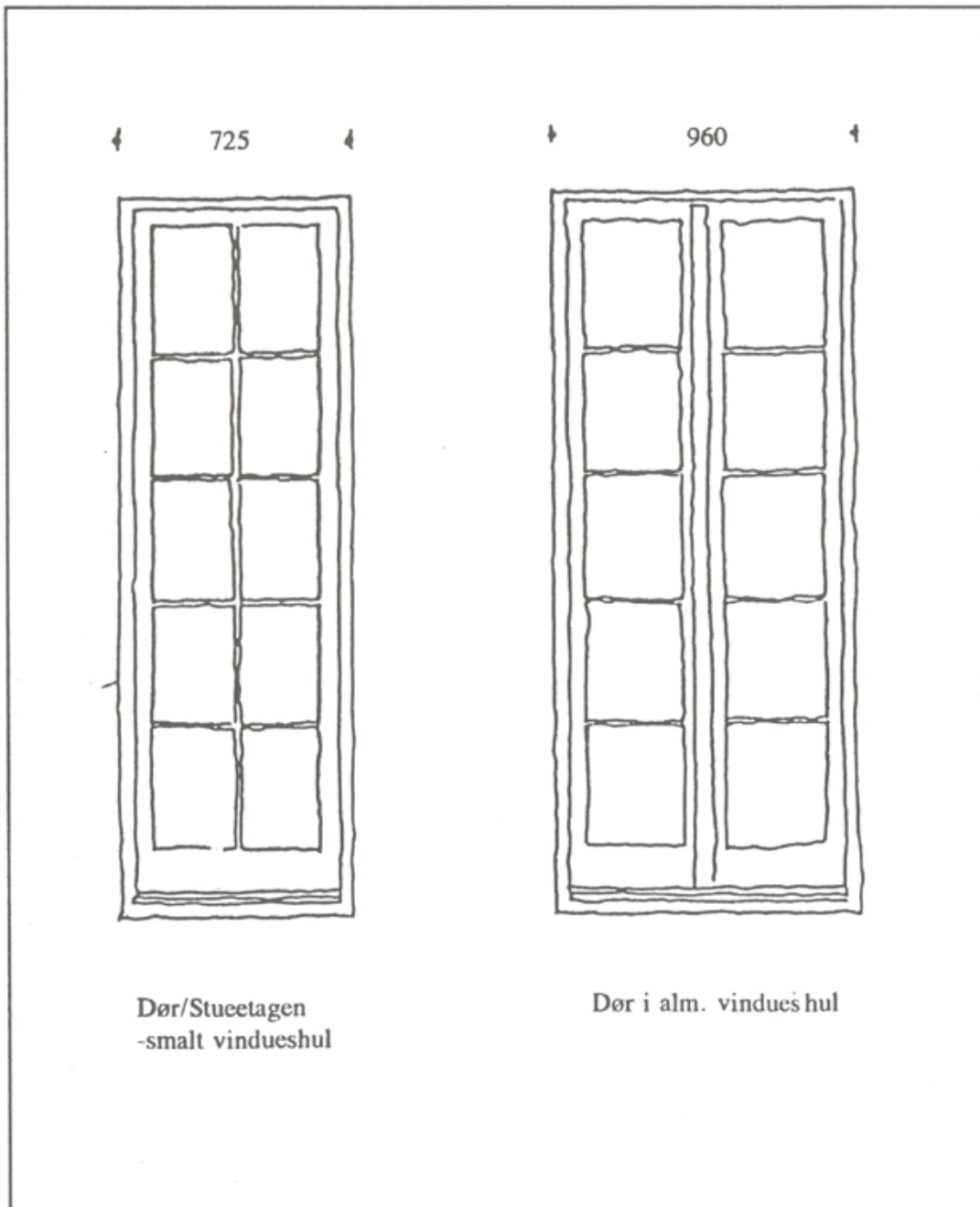
Figur 8: Hoveddør med 3 glasfyldninger foroven – kan udføres med træfyldninger.

§ 4 Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan der etableres franske altaner og udgang i stueetage - i henhold til Lokalplanens § 6 stk. 2.

Døre skal udføres som vist på figur 9.

Værn ved franske altaner og udvendige trapper, skal udføres som et let værn og med lodrette balustre.



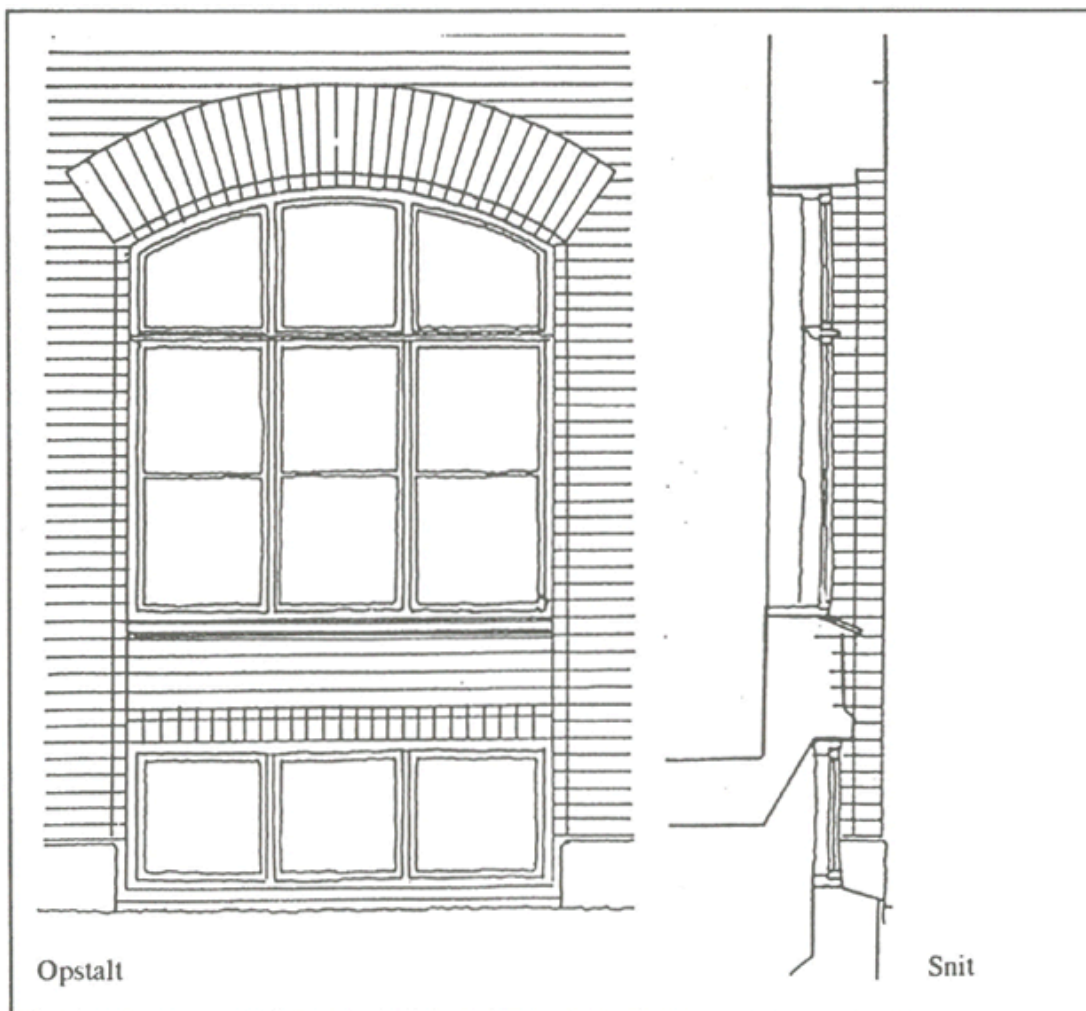
Figur 9: Dør til have/fransk altan, smalt henholdsvis normalt vindueshul.

### § 5 Butiksfacader

Udførelse og ændring af butiksfacader, herunder skiltning, ved stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade, der i henhold til Lokalplanens § 3 stk. 2, kan indrettes til butiks- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitekten, inden arbejdet igangsættes.

Skiltning skal respektere de murede stik over vinduerne, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitektens Direktorat.

Vedrørende udmuring med brystning af oprindelige butiksvinduer:



Figur 10: Brystning ved (tidligere) butiksvinduer.

### § 6 Taget

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 4 kan tagfladens naturskifer - uden afklippede hjørner, erstattes af eternitskifer, såfremt den har samme farve og dimension - 40 X 60 cm (16x24"), og er med usynlig fastgørelse.

Reparationer på naturskifertagfladen skal udføres med naturskifer.

Tagvinduer skal have samme dimension som det oprindelige - ca. 55x70 cm.

På gårdsiden kan større vinduer (78 x 98 cm) godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra vinduets overkant til tagryggen er den samme som de oprindelige små vinduer.

Ligeledes kan der mod gårdsiden godkendes tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsevinduer) kan godkendes i dimension 78 x 98 cm.

Yderligere vinduer kan opsættes efter høring af bestyrelsen og godkendelse af Københavns Kommune.

Tagkvistens flunker må ikke ændres i dimension (en flunke er de lodrette ydervægge på en kvist på et tag).

#### § 7 Farver

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 3, skal alt udvendigt træværk males med maling eller lignende, af dækkende art.

Maling på døre og vinduer skal være rolige og afdæmpede og må ikke fremtræde skarpe og selvlysede.

Vinduesfarven kan kombineres med hvide rammer.

Facadens vinduer og døre skal have samme farveholdning, dog kan hoveddøren males i en anden farve.

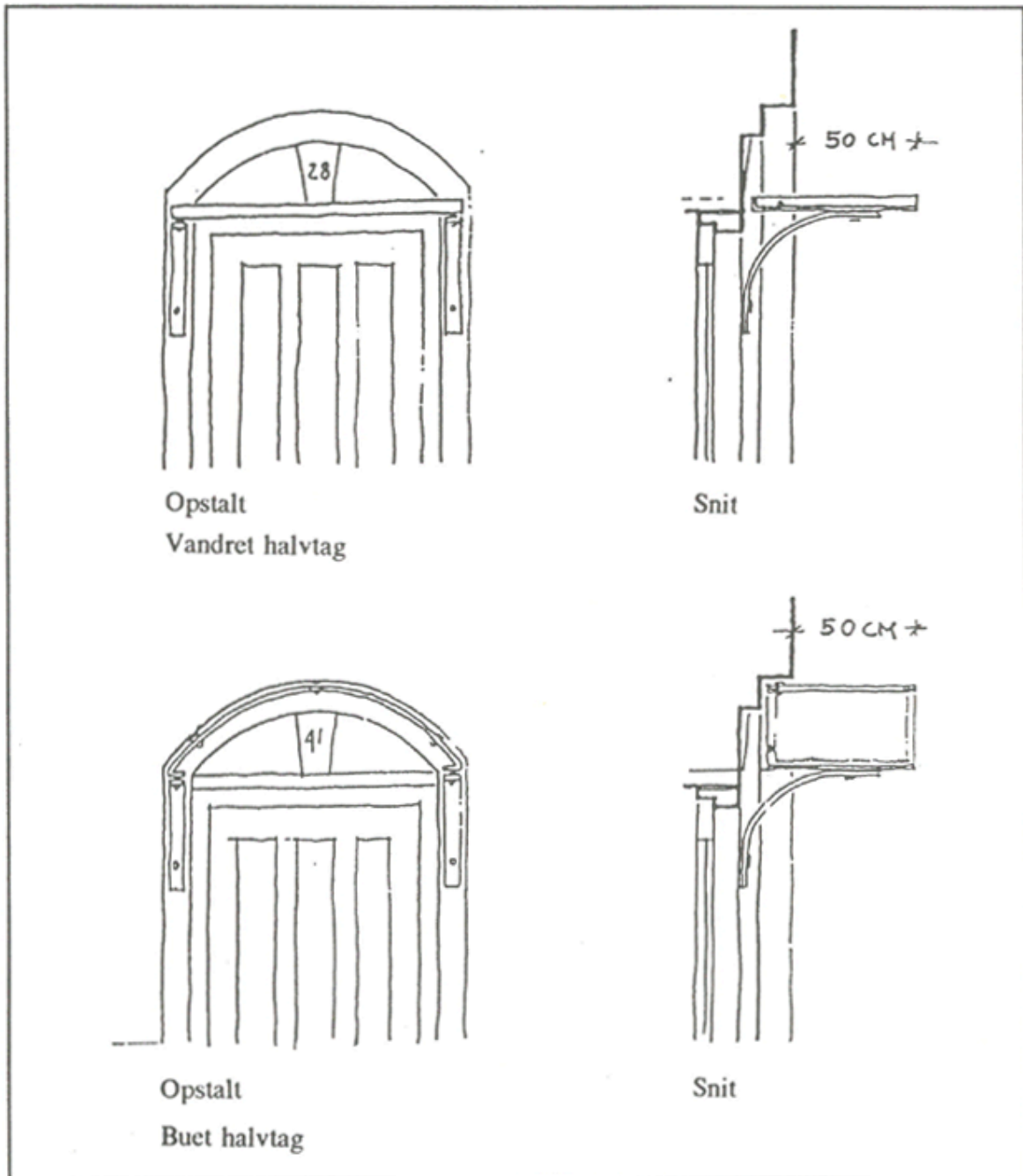
Bestyrelsen kan, såfremt ovennævnte forhold ikke er respekteret, gribe ind, og forlange farven ændret.

#### § 8 Halvtag/vindfang

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 7, kan der over hoveddøren opsættes halvtag eller opføres et åbent vindfang.

Vindfanget skal opføres som et gammeldags lysthus (se i øvrigt figur 11), men kun efter godkendelse af bestyrelsen og Plan & Arkitektur.





Figur 11: Eksempler på halvtag over hoveddør.

Nærværende facaderegulativ er vedtaget på Husejerforeningens generalforsamling i februar 1995.

## **Haveregulativ**

Haveregulativet indeholder en række regler for hegn, haver og havernes benyttelse. Læg især mærke til at forhaverne tilhører Husejerforeningen, og at du som ejer er forpligtet til at renholde fortov, gade og rendesten.

### 0. Gadearealet

Arealet mellem facaderne i de private gader har status som gadeareal, hvoraf en del er udlagt til forhaver. Gadearealet (inkl. forhaverne) tilhører Husejerforeningen, der i den forbindelse fungerer som vejlaug. Ifølge servitutbestemmelse i originalskødet er husejeren "underkastet de vilkår for benyttelse, som foreningen til enhver tid foreskriver". Med henblik på at sikre en vis ensartethed og vejlede husejeren om foreningens fortolkning af servitutbestemmelserne vedr. gader og haver, har Husejerforeningens bestyrelse fundet det ønskeligt at udarbejde et gade- og haveregulativ.

### 1. Fortov og gade

Det påhviler husejeren at renholde fortov, rendesten og gade (til gademidte). Ved snerydning bunkes sneen enten i haven eller i den parkeringsfri side af gaden, således at den ikke er til gene for trafikken.

### 2. Haverne

Haverne skal holdes beplantede som haver og må ikke være forsynet med belægning på mere end halvdelen af arealet. Plantevækst i haverne skal holdes indenfor hegnets afgrænsning og i en sådan højde, at den ikke er til gene for forbipasserende.

### 3. Hegn mod gade

Ifølge Lokalplanen skal forhaverne hegnes med et for kvarteret passende hegn (max 1.20 m mod gaden). Hegnet mod gaden skal markere en klar afgrænsning af haven, og må normalt ikke være højere end 1,2 m. Dispensation fra bestemmelsen vedrørende højden forudsætter bestyrelsens godkendelse.

### 4. Havernes benyttelse

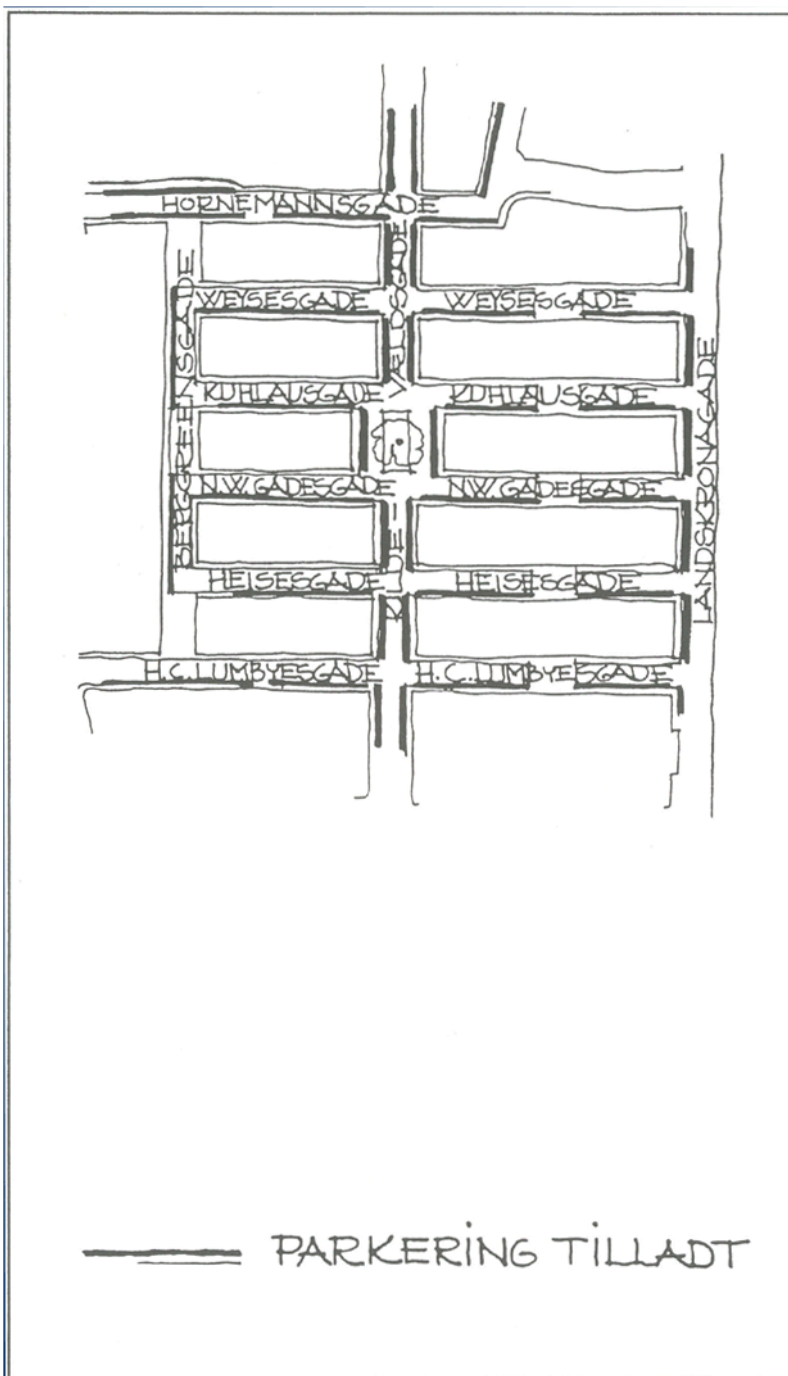
Haverne må ikke benyttes til parkering af biler og må ikke yderligere bebygges. Dog kan opførelse af åbne lysthuse tillades efter en af bestyrelsen forudgående godkendt tegning.

### 5. Affald

Haveaffald og storskrald må først stilles ud dagen før afhentning.

## Parkeringsregulativ

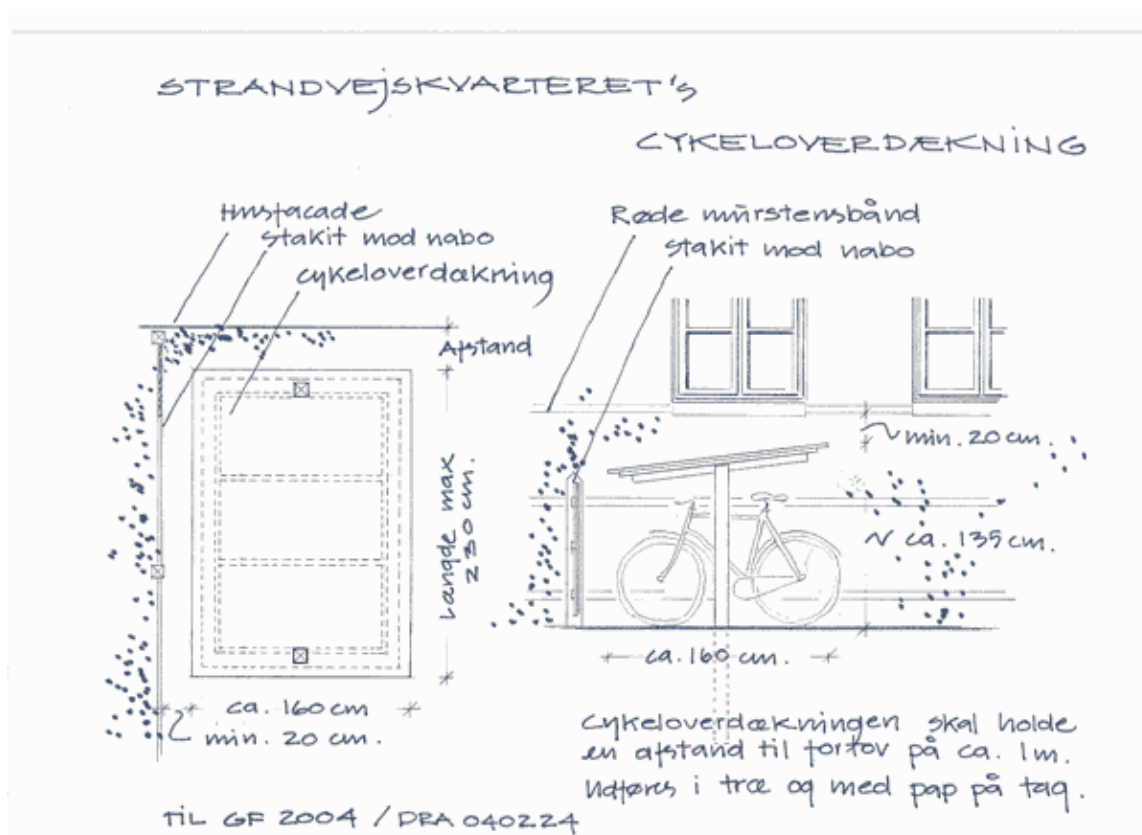
Parkering i sidegaderne, d. v. s. Hornemannsgade, Weysesgade, Kuhlausgade, Niels W. Gades gade, Heisesgade og H. C. Lumbyesgade må - på grund af gadernes bredde kun finde sted i den vestlige side af gaden (ud for de ulige numre). I Berggreensgade må parkering kun finde sted i den nordlige side (ud for de lige numre).



Figur 12: Illustration af parkeringsregulativ.

## Cykeloverdækning til forhaven

Ønsker du en cykeloverdækning til forhaven, overholder denne overdækning Husejerforeningens regler og vedtægter for forhaverne. Se tegningen og specifikationer ang. overdækningen.



Figur 13: Cykeloverdækning til forhaven

Har du brug for råd og vejledning, kan du altid kontakte den ansvarlige for haver og facader i Husejerforeningens bestyrelse.

## KAPITEL 3 – HUSEJERFORENINGENS VEDTÆGTER

Vedtægter for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret hed tidligere "Love for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret"

### § 1. Navn, formål og opgaver

Foreningens navn er "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Stk 2

Foreningens formål er gennem samvirke at varetage medlemmernes fælles anliggender og interesser som husejere.

Stk 3

Foreningen skal således blandt andet sørge for etablering, modernisering, vedligeholdelse og drift af fællesarealer, fælles gader og fælles ledningsnet m.v., samt i øvrigt varetage andre af medlemmernes fælles interesser, efter generalforsamlingens beslutning.

Stk 4

Som et led i varetagelsen af foreningens opgaver, kan der vedtages regulativer.

### § 2. Medlemmerne

Foreningens medlemmer er den/de tinglyste ejere af et hus indenfor foreningens område. Der er ét medlemskab pr. hus.

Stk 2

I henhold til det originale skøde, der er lyst som deklaration på huset, er enhver ejer pligtig til at være medlem af Husejerforeningen.

### § 3. Ejerskifte

En ny ejer indtræder i foreningen med den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser med overtagelsesdagen af huset som skæringsdato.

Stk 2

Den ny ejer hæfter for eventuelle restancer til foreningen.

Stk 3

Ejerskifte eller overdragelse meddeles til kassereren af den nye ejer.

Stk 4

Ved ejerskifte betales et indmeldelsesgebyr, fastsat af generalforsamlingen.

Stk 5

Ved indmeldelse udleveres et eksemplar af foreningens vedtægter og regulativer, samt en introduktion til foreningen.

Stk 6

Ved overgang til ægtefælle, registreret partner, samlever, medejere og/eller livsarvinger betales ikke indmeldelsesgebyr.

#### § 4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed

##### Stk 2

Adgang til generalforsamlingen har enhver, der er medlem af foreningen, eller ved skriftlig fuldmagt repræsenterer et medlem af foreningen.

##### Stk 3

Personer, der hører til medlemmets husstand, har adgang til at overvære generalforsamlingen.

##### Stk 4

Bestyrelsen udarbejder referat over de beslutninger, der er truffet på generalforsamlingen. Dirigenten godkender referatet med sin underskrift. Referatet udsendes af bestyrelsen til medlemmerne snarest muligt og senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

#### § 5. Generalforsamlingsbeslutninger

På generalforsamlingen kan der kun afgives én stemme pr. hus, uanset ejerforhold, jfr. paragraf 2 stk 1.

##### Stk 2

Stemmeafgivningen på generalforsamlingen kan ske ved skriftlig fuldmagt. Ingen kan ved fuldmagt repræsentere mere end to medlemmer.

##### Stk 3

Afstemninger på generalforsamlingen sker ved håndsoprækning medmindre mindst 3 medlemmer på generalforsamlingen eller dirigenten forlanger skriftlig afstemning.

##### Stk 4

Almindelige beslutninger, herunder beslutninger om regulativer, træffes ved simpel stemmeflerhed. Ved vedtægtsændringer kræves, at mindst halvdelen af medlemmerne er mødt og mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er det fornødne antal medlemmer ikke tilstede, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkalder bestyrelsen til en ny generalforsamling, der skal afholdes inden en måned.

På den nye generalforsamling kan forslaget vedtages, når mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget uden hensyn til antallet af fremmødte medlemmer.

#### § 6. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år den sidste tirsdag i februar måned. Efter bestyrelsens skøn kan datoen ændres til en anden dag i samme uge, ved skriftlig meddelelse senest 30 dage før.

##### Stk 2

Senest 14 dage inden generalforsamlingen udsender bestyrelsen:

1. Dagsorden
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Forslag til beslutning, herunder indkomne forslag
4. Revideret regnskab med revisionspåtegning
5. Forslag til budget og kontingent

##### Stk 3

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Regnskab for det sidste regnskabsår til godkendelse
4. Forslag til beslutning
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant
8. Eventuelt

Stk 4

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest den 24. januar.

Stk 5

Behandling af forslag kan afvises af generalforsamlingen, såfremt forslagsstilleren eller en fuldmægtig for denne ikke er til stede.

#### § 7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når mindst 40 af medlemmerne skriftligt udtrykker ønske herom. Begæringen indleveres til bestyrelsen med angivelse af dagsorden. Mindst halvdelen af de medlemmer, som forlanger en ekstraordinær generalforsamling afholdt, skal personligt være til stede, for at denne har gyldighed.

Stk 2

En begæret ekstraordinær generalforsamling skal afholdes senest én måned efter begæringens modtagelse. Juli og december måned medregnes ikke i denne frist.

Stk 3

Bestyrelsen kan indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når den finder det nødvendigt.

Stk 4

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med 14 dages varsel med angivelse af dagsorden.

#### § 8. Bestyrelsen

Generalforsamlingen vælger en bestyrelse på fem medlemmer til at varetage foreningens daglige drift.

Stk 2

Valgbare er medlemmer, der er tinglyste ejere eller personer, der er bemyndiget til at repræsentere juridiske personer, som er medlemmer af foreningen

Stk 3

Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Der afgår 2 bestyrelsesmedlemmer på ulige årstal og 3 på lige årstal. Genvalg kan finde sted.

Stk 4

Der vælges én første og en anden suppleant til bestyrelsen på generalforsamlingen. Suppleanterne vælges for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted. En suppleant træder i funktion ved et bestyrelsesmedlems afgang.

Stk 5

Bestyrelsen konstituerer sig selv ved valg af formand og næstformand på det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Stk 6

Meddelelse om bestyrelsens sammensætning og adresser sendes skriftligt til medlemmerne senest sammen med referat fra generalforsamlingen.

Stk 7

Bestyrelseshverv er ulønnede.

Stk 8

Formanden og kassereren honoreres med et grundbeløb, og foreningen yder tilskud til formandens og kassererens telefonudgifter efter generalforsamlingens beslutning. Beløbene pristalsreguleres.

#### § 9. Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen fastlægger sin egen forretningsorden.

Stk 2

Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk 3

Bestyrelsen afholder møde så ofte formanden eller to bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt, dog mindst fire gange årligt.

Stk 4

Der tages referat over de beslutninger, som træffes på bestyrelsesmøderne. Referatet skal godkendes på det næstfølgende bestyrelsesmøde.

Stk 5

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede ved bestyrelsesmødet.

Stk 6

Bestyrelsen træffer beslutninger ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, eller ved dennes forfald næstformandens.

Stk 7

Bestyrelsessuppleanterne har ret til at deltage i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.

Stk 8

Kassereren, der skal være medlem af foreningen, vælges af bestyrelsen. Kassereren har, såfremt denne ikke er medlem af bestyrelsen, ret til at deltage i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.

#### § 10. Økonomi

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk 2

Medlemmerne betaler et årligt kontingent, fastsat af generalforsamlingen.

Stk 3

Bestyrelsen skal placere foreningens likvider i et anerkendt pengeinstitut på en sådan måde, at en tilfredsstillende forrentning opnås.

Stk 4

Den kontante kassebeholdning må ikke overstige et beløb, der svarer til fem gange et årligt medlemskontingent.

Stk 5

Bestyrelsen kan til den daglige drift oprette en kassekredit på indtil 25 procent af den samlede årlige kontingentindbetaling.

Stk 6

Bestyrelsen kan efter generalforsamlingens godkendelse til konkrete formål optage lån i et anerkendt pengeinstitut.

#### § 11. Revision

Generalforsamlingen vælger to revisorer og en revisorsuppleant.



Stk 2

Revisorerne vælges for to år, således at der afgår én hvert år. Genvalg kan finde sted. Revisorsuppleanten vælges for ét år.

Stk 3

Revisorerne skal udføre både regnskabsmæssig og kritisk revision.

#### § 12. Medlemmernes forpligtelser

Kontingent betales én gang årligt. Opkrævning udsendes senest 1. april.

Stk 2

Har et medlem ikke betalt senest den 1. maj betales et gebyr, der er fastsat til 5 procent af et årskontingent. Opkrævning af gebyret sker i forbindelse med udsendelse af en skriftlig påmindelse.

Stk 3

Bringes betalingsforholdet ikke i orden senest 14 dage efter påmindelsens afsendelse, inddrives det skyldige beløb og det i stk 2 nævnte gebyr ved retslig inkasso. Alle omkostninger i forbindelse med inddrivelsen betales af medlemmet.

Stk 4

Et medlem, der skylder kontingent til foreningen, har ikke stemmeret på generalforsamlingen. Medlemmet kan ikke vælges til tillidshverv.

Stk 5

Det påhviler medlemmerne at overholde regulativer og andre beslutninger, som er vedtaget på foreningens generalforsamlinger.

Stk 6

Når et medlem lader gade eller fortov opbryde p.g.a. arbejder, som er foreningen uvedkommende, er det pågældende medlem forpligtet til at foranledige disse retableret for egen regning. Foreningen kan om nødvendigt lade retableringen ske på medlemmets regning.

Stk 7

Foreningen afholder ikke udgifter til skader, der skyldes manglende vedligeholdelse eller fejl, der kan tilregnes medlemmet.

#### § 13. Foreningens opløsning

Ifølge de tinglyste skøder kan foreningen kun opløses ved enstemmighed i foreningen.

Stk 2

Efter vedtaget opløsning træffer generalforsamlingen beslutning om likvidationens gennemførelse.

Stk 3

Ved beslutning om opløsning vil hvert hus være pligtig til at være medlem af en gadeforening. Denne pligt er nedfældet i hvert enkelt originalt skøde. Gadeforeningerne overtager de fælles forpligtelser, så som vedligeholdelse af vej, kloak m.v.

Disse vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den 18. marts 1997.

## KAPITEL 4 - VEDLIGEHOULDELSERVEJLEDNING

### Formålet med en vedligeholdelsesvejledning

Alle huse kræver vedligeholdelse. Gamle huse - som vores - gør det i særlig grad. Denne del af Håndbogen er lavet for at hjælpe den enkelte husejer. Det er en hjælp til at gøre arbejdet lettere, til at undgå kostbare fejltagelser og til at opnå den mest økonomiske vedligeholdelse. Sidst men ikke mindst for at sikre, at Lokalplanen og Husejerforeningens regulativer overholdes af alle husejere.

Bogstaverne L) og F) henviser i det følgende til bestemmelserne i hhv. Lokalplanen og Facaderegulativet.

### Facade og murværk

#### Butiksfacader

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse L). Udførelse og ændringer af butiksfacader, herunder skiltning, ved stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade, der i henhold til Lokalplanens § 3 stk 2, kan indrettes til butiks- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitekten F). Skiltning skal respektere de murede stik over vinduerne F).

#### Facader

Murværket i ydermure mod gade- og gårdside skal opføres som blankt murværk med forbandt, bånd og gesimser med farver og udformning svarende til de oprindelige.

Det betyder, at glatte facadesten af samme farve, struktur og dimensioner som de oprindelige skal benyttes ved eventuelle reparationer. Det originale murforbandt, farvemønster og relief på facaden og eventuelt frontispice (gavlspids) skal bevares F).

Murværket på facaderne må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles F).

Det betyder også, at facaderne ikke må sandblæses.

"Portmure" skal bevares og fremstå som facaden i øvrigt.

#### Fuger

Fugerne er oprindeligt udført som såkaldte "brændte" fuger. Fugerne er rettet af med et "brændjern" - et specielt formet fugejern, der er gnedet flere gange hen over fugen. Derved opvarmes kalken i mørtelen og giver - udover den karakteristiske profil - en hård og glat overflade.

Slagregn på utætte fuger kan også give fugtskader som i værste fald giver næring til svampeskader.

Utætte fuger reparerer ved at krads mørtelen ud i en dybde af mindst 2-3 cm, og derefter udfuges med ny mørtel, der i styrke svarer til den oprindelige mørtel (læs mere om mørtel på de efterfølgende sider).

Ved reparation skal fugerne profileres som oprindeligt (se figur 1). Som fugemateriale skal anvendes lys mørtel F).

### **Fuger mellem mur og vinduer**

Fugerne mellem mur og vinduer bør kontrolleres i forbindelse med en vinduesreparation. Ofte er det gamle mørtelfuger med mange huller. Fugerne repareres ved at stoppe ud med værk (bomuldsmateriale) og dække med mørtel. Alternativt kan man anvende de såkaldte fugebånd, som tillader fugten at passere. Syntetiske fugemasser er for tætte og kan ikke anbefales.

### **Gårdfacaden**

For facaden mod gården gælder de samme regler som for gedefacaden, med hensyn til sten, murforbandt, farvemønster og relief L).

### **Liste-espalier**

Liste-espalier kan tillades til underkant af 1. sals vinduer F).

### **Maling**

Alt udvendigt træværk skal males med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter L).

Maling af døre og vinduer skal være rolig og afdæmpede og må ikke optræde skarpe og selvlysende F).

Vinduesfarven kan kombineres med hvid F).

Facadens vinduer og døre skal have samme farveholdning, dog kan hoveddøren males i en anden farve F).

Bestyrelsen kan, såfremt ovennævnte forhold ikke er respekteret, gribe ind, og forlange farven ændret F).

De oprindelige farver på vinduer (og døre) var hvid eller vogngrøn, og i kombinationen grøn/hvid var de gående rammer hvide.

Hoveddøre var oprindeligt malede eller lakerede.

Man bør altid i sit farvevalg huske på, at det ikke er en selv, der fortrinsvis skal se på den udvendige farve - det er genboerne og sagesløse forbipasserende.

### **Murværket**

Som det er almindeligt for huse fra århundredskiftet, er vore huse bygget i massiv mur. Den gule mur er udsmykket dels med enkelte røde skifter, dels med vandrette forsætninger i murværket. Desuden findes der på de fleste huse pudsede "spejle" over hoveddøren og vinduerne.

Stenen, der er anvendt, er hårdere brændt end de mursten, der normalt anvendes i dag. Man ser derfor sjældent mursten i facaden, der er nedbrudt af "tidens tand".

Muren kan slå revner på grund af sætninger. Mindre revner bør repareres, inden slagregn trænger ind i muren. Hvis revnerne kommer igen, eller er af større karakter, bør man få en fagmand (arkitekt eller ingeniør) til at finde årsagen.

I princippet burde regnvand ikke kunne trænge ind i facaden. Det sker alligevel ofte, og efterhånden kan væggene også blive fugtige på indersiden.

Hvis fugt viser sig på facaden, er der sandsynligvis tale om vand ovenfra, som ikke afledes godt nok af tagrender og nedløb.

Skal murværket repareres, f.eks. efter svampeskader, skal murværket, som ovenfor nævnt, udføres som det oprindelige murværk, med de samme røde bånd og diverse forsætninger, men det gælder også om at ramme en farve, der ligner det gamle murværk. Det kan gøres ved at afkoste murværket med en blanding af klar træimpregnering og tagrendeskidt.

Denne behandling må først udføres ca. 1 uge efter opmuringen, da fugen først skal afbinde.

### **Mørtel**

Vore huse er bygget med kalkmørtel, dvs. at den mørtel, der binder stenene sammen er baseret på kalkprodukter, som har været anvendt langt op i vort århundrede. Indenfor de sidste 25 år er det blevet mere udbredt at anvende det langt stærkere cementmørtel - ikke alene ved nybyggeri, men også ved renovering af ældre murstensbyggeri.

Det har i mange tilfælde vist sig at være katastrofalt.

Cementmørtelen er alt for stærk og uelastisk i forhold til kalkmørtelen; der opstår sprækker og revner i fugerne, således at der er fare for vandindtrængen gennem facaden.

På den anden side er mørtelen alt for tæt og hæmmer fordampningen af fugt fra murværket, igennem fugerne, således at der er fare for at fugten i stedet trænger indad til bl.a. træbjælkelaget med fare for udvikling af svamp.

Derfor må det anbefales at anvende kalkmørtel.

Dette kan fås færdigblandet, i forskellige mængder, bl.a. ved direkte henvendelse til:

Skandinavisk Jurakalk A/S  
Bredeløkkevej 12, Råby  
4660 Store Heddinge  
Tlf.: 56 50 30 00

Kalkmørtelen kan fås i forskellige blandingsforhold til de forskellige arbejder i huset.

Nedenstående kan være en vejledning, men tal med fagmanden - mureren eller mørtelværket:

Almindelig opmuringsmørtel - også til de pudsede partier over døre og vinduer:

Blandingsmørtel i forholdet 1:1:6, dvs.

1 del kulekalk

1 del jurakalk

6 dele sand (kornstørrelse 0 - 4 mm)

Denne mørteltype kan også anvendes til almindelig fugning/efterfugning, men bør da iblandes sand i kornstørrelse 0 - 0,5 mm.

Ved fugning omkring vinduer anvendes sand i kornstørrelse 0 - 2 mm, og mørtelen bør iblandes armering af fæhår eller kunstfiber.

Ved fugning af skorstene og brandkamme (alle udsatte steder):

Blandingsmørtel i forholdet 1:2:9, dvs.

1 del kulekalk

2 dele jurakalk

9 dele sand (0 - 4 mm)

Langs med tag/brandkam, samt ved svumning på yderside af kældervæg:

Ren hydraulisk kalkmørtel i forholdet 1:3, dvs.

1 del jurakalk

3 dele sand

Fjernelse af kalk og cementslør, efter opmuring eller udfugning med kalkmørtel, bør ikke ske med syre, men der findes et specialrensemiddel - FEFIX (fra Henkel). Det er et vandopløseligt pulver, der blandet med "tagrendemøg", vil give nyt murværk 'gammelt liv'.

### **Pudsede partier**

Pudsede partier over døre og vinduer samt i relieffer skal bevares og fremstå med pudset overflade L). De kan dog eventuelt males.

## **Isolering, opvarmning, ventilation**

### **Fugtproblemer**

Det er vigtigt at fjerne den fugt, der er i huset. Og fugten er efterhånden et stort problem, da vore huse bliver tættere og tættere, jo mere vi isolerer og tætnet vinduerne.

Udefra skyldes fugtproblemer oftest regnvand, der kommer ind i huset via tilstoppede brønde, tilstoppede tagrender, utætte tagedløb eller utætte tage, defekte brandkamme, skotrender og vinduer. Der kan naturligvis også være egentlige brud på vandrør eller afløb. Fugt kan endelig komme som grundvand/fugt, der trænger ind i kældervæggene eller op gennem kældergulvet.

Fugt indefra stammer dels fra os selv, dels fra brugen af boligens forskellige rum og er derfor særlig udtalt i badeværelser, køkkener og soveværelser. Denne slags fugt findes i luften og kan danne kondens på kolde flader.

Da fugt kan give råd, svamp og andre frygtelige skader, er det vigtigt at være opmærksom på symptomer på fugtskader.

#### Symptomer på fugtproblemer

Fugtproblemer viser sig som mere eller mindre tydelige spor. Vand kan således dryppe ned gennem huset fra et utæt tag eller et tæret vandrør. Hyppigere ser man dog mildere symptomer som dug på vinduerne og/eller jordslåede pletter på ydervæggene, især bag møbler, malerier og gardiner.

Disse to fænomener er tegn på et dårligt indeklima og indebærer en øget risiko for angreb af råd og svamp i vinduer og andet træværk. Der er derfor al mulig grund til at sætte ind over for fugtproblemerne, også selv om de ikke viser sig på nogen akut måde.

#### Regelmæssige eftersyn

Faktisk bør man et par gange om året gå hele huset igennem for fugt. Vær især opmærksom på følgende steder: Tagkonstruktionen, loftsgulve, eventuelle skunkskabe, ydervægge og vinduer, men også under trappen ved indgangsdøren.

Fugt på ydervægge kan undertiden direkte mærkes ved berøring, men viser sig normalt som sorte pletter, muggen lugt eller løstsiddende tapet.

## Isolering

Ved alle isoleringsarbejder er det vigtigt, at isoleringen udføres korrekt. Hvis ikke den er udført "efter bogen" kan der - i værste fald - opstå svamp. I bedste fald kan isoleringen vise sig at være nytteløs - og altså en dårlig investering.

Vore huse er bygget af massiv mur og kan derfor ikke hulmurisoleres. En udvendig isolering, også af tag og kviste, er udelukket, da dette vil ændre husenes ydre. En indvendig isolering vil formindske de i forvejen små rum.

Efterisolering kan derfor begrænses til:

- vinduer (forsatsvinduer eller termoruder)
- loft
- kviste (flunker/sider dog minimalt)
- skråvægge/skunke
- paneler under vinduer (eller hele vægfladen)
- etageadskillelse over kælder (hvis kælderen er kold)
- kældergulv
- kældervægge (enten indvendig eller udefra)

Skråvæggene på 2. sal giver et stort varmetab og bør isoleres. Den simpleste måde er at isolere indvendig på den store flade, med f. eks. 200 mm mineraluld (der ifølge Bygningsreglementet opfylder de krævede isoleringsværdier for lofter i nybygninger) og opsætte en ny vægflade.

Den bedste løsning er dog at rive den eksisterende skråvæg ned og montere et undertag mellem spærene. Det kan enten gøres med vandfaste masonit-plader eller med gennemhullet plastfolie med crepepapir på bagsiden.

Uanset hvilken metode, der benyttes, skal der altid være minimum 5 cm luft mellem taglægter (evt. indskudsbrædder) og undertag.

Der kan så umiddelbart isoleres i en tykkelse, der svarer til afstanden mellem undertag og undersiden af spærene - det vil i de fleste tilfælde være 75 mm.

Herefter er der to muligheder:

- enten at montere membran (fugtspærre) og afslutte med ny beklædning (gipsplader) eller
- at montere lægter vandret på spærene. Herved opnås mulighed for yderligere isolering, som kan være 50, 100 eller 150 mm, alt efter dimensionerne på lægten. Også ved denne mulighed skal der afsluttes med fugtspærre og beklædning.

Hvis denne mulighed vælges, skal der afsluttes med lægter, så der bliver plads til 200 mm mineraluld i konstruktionen.

Etageadskillelsen til loftet, som er uisolert og bygget op omkring hanebåndet, bidrager også til en stor varmeregning og/eller nogle kolde rum på 2. sal. På grund af sin konstruktion er denne etageadskillelse ikke så let at isolere.

Man kan lægge mineraluld på loftsgulvet (og bygge en ny gangbro ovenpå), men kold luft fra undersiden af taget kan fortsat strømme ind.

Selv om denne løsning erfaringsmæssigt hjælper noget, er det en bedre idé at tage gulvet op og fjerne indskuddet (der enten er ler eller høvlspåner) og erstatte det med mineraluld. Herefter udlægges de gamle gulvbrædder eller et nyt gulv i 19 mm's tykkelse.

I de fleste tilfælde er der ingen grund til at isolere selve tagfladen i loftsrummet (hvis etageadskillelsen først er

isoleret). Et uisoleret tag er lettere at overvåge og vedligeholde, og på den måde reduceres muligheden for de frygtede svampeskader.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at indretningen af opholdsrum på loftet ikke er tilladt ifølge Bygningsreglementet.

Mellem kælder og stueetage vil der i de fleste tilfælde være mulighed for at montere 100 mm mineraluld mellem bjælkerne. Det er dog ikke nødvendigt, hvis kælderen er opvarmet, f. eks. af spildvarmen fra varmeveksler eller fyr.

Hulrummet på 20-30 mm. Bagved panelerne under vinduer kan udfyldes med mineraluld. Eventuelt kan anvendes særlige radiatorplader, som under de beskedne pladsforhold yder en bedre isolering.

Alle disse eksempler på isolering skal udføres "efter bogen", dvs. med en tæt dampspærre (af alu- eller plastfolie) på isoleringens "varme" side. Dampspærren skal forhindre, at vanddamp inde fra trænger ud i konstruktionen og danner kondens med deraf følgende risiko for råd og svamp.

Det må anbefales at søge kvalificeret hjælp hos håndværkere eller arkitekter/ingeniører, når husene skal isoleres. For at forstå isoleringens grundprincipper er det desuden en god idé at studere speciallitteratur om emnet. Forkert udført isolering er på sin vis værre end ingen isolering.

Man skal aldrig lade sig vejlede af farvestrålende brochurer med mirakelløsninger.

Ved enhver form for isolering bør man meddele dette til sit forsikringsselskab. På den måde får man også sikret, at isoleringen er udført i henhold til forsikringsselskabets opfattelse af korrekt udført isolering, hvis der senere skulle ske en skade.

### **Opvarmning**

De fleste af vore huse er efterhånden forsynet med centralvarmeanlæg, fjernvarme eller centralfyr. Centralvarmen gør det enkelt at holde ensartede og stabile rumtemperaturer.

En vis grad af automatik i regulering af varmen er fornuftig, for at reducere varmeudgifterne. Mest oplagt er termostater på radiatorerne.

### **Varmesyn**

Det er lovpligtigt, at sælger får en offentligt godkendt energikonsulent til at udarbejde en energimærkning af boligen og en energiplan for boligen. Det er også lovpligtigt at gøre køber bekendt med energimærkningen/energiplanen, inden der bliver indgået en købsaftale.

### **Ventilation**

For at hindre kondens kræves en god ventilation - en kort udluftning med gennemtræk, om vinteren blot 5 minutter, et par gang dagligt, så rumtemperaturen ikke sænkes væsentligt. Herved kan man fjerne dug på vinduerne og muligvis også fugten på væggene.

I kælderen er der et særligt behov for ventilation, og også i køkkener og baderum må der sikres et godt, konstant aftræk, eventuelt ved hjælp af mekaniske ventilatorer.

Det er desuden vigtigt, at alle husets rum får en vis minimumsopvarmning i vinterhalvåret, også selv om de ikke buges konstant.

Isolering kan til en vis grad bidrage til løsning af fugtproblemer. I denne sammenhæng er det vigtigt at forbedre vinduernes isoleringsevne og at efterisolere særligt udsatte flader, bl.a. skråvæggene på 2. sal. Husk, at den varme luft stiger til vejrs, og på den måde beholder/genanvender man varmen inde i huset.

## Kælder

### Fugt

Kældrene i vore huse er følsomme rum - som oftest ret fugtige. Det er vanskeligt at udelukke fugten fuldstændigt. Det er absolut nødvendigt at ventilere kælderrummene. Ventilationen opnås bedst ved permanent gennemtræk mellem huller i ydervæggene på hver mindst 150 cm<sup>2</sup>, f. eks. som et spjæld i kældervinduerne.

Endvidere er det tilrådeligt at opretholde ventilationsristene under hoveddøren - som mange steder er tilmuret - da rummet under trappen er særlig udsat for fugt, især fra den nærliggende tagbrønd. Hertil kommer, at man ved indgangsdøren slæber en masse fugt ind, når det er regnvejr. Hvis luften under reposen er fugtholdig og stillestående, vil der hurtigt være betingelser for svampeangreb.

Fugt i kælderen kan være fatal for hele husets helbredsstilstand, da råd og svamp ofte begynder i en fugtig kælder, og især i de huse, hvor varmeveksler eller fyr ligger i kælderen, da varme + vedvarende fugt = svamp. Derfor er det absolut nødvendigt at ventilere sin kælder, da svamp - ligesom os andre - ikke kan lide træk.

Fugten i kælderen kan have mange årsager. En grund til uforholdsmæssig meget fugt på kælderydervæggene kan være en tilstoppet eller defekt tagedløbsbrønd, og denne bør derfor renses mindst 1 gang om året - efter løvfald.

Den "naturlige" fugt kommer fra den omkringliggende jord og viser sig som klamme ydervægge og et fugtigt kældergulv. Dette kan i et vist omfang afhjælpes.

Den bedste løsning på problemet er en udvendig dræning. Der graves en rende langs med muren til lidt under kældergulvets niveau. Kældervæggen repareres ved at murfladen afrenses, defekte fuger udkradses og tilfuges. Derefter svummes muren, dvs. påføres mørtel (se afsnittet om mørtel), så den udgør en jævn sammenhængende flade.

Efter udtørring er der mange, der mener, at det er en god løsning at tjære fladen med koldt flydende asfalt. Men så lukkes fugten inde.

De fleste eksperter mener, at det er en god idé at opsætte drænplader langs muren. De kan fås som en svær plastic med indbyggede luftblærer. Derved opnås, at fugten fra muren kan diffundere ud og at jordfugten ikke kan presses ind gennem væggen, men har mulighed for at blive afledt af drænpladen. Dermed når vandtrykket ikke ind til kældervæggen.

Inden renden lukkes til igen, lægges en drænslange i på et 30 cm singelslag. Drænslangen skal lægges med fald, og det højeste sted skal ligge lidt under kældergulvets niveau. Inden drænslangen tildækkes med ca. 1/2 m grus, udlægges der en bane på ca. 30-40 cm glasfiberfilt ovenpå slangen, for at forhindre tilstoppelse.

Det må frarådes kun at behandle kældervæggene indvendig med et fugtstandsende middel. Man kan selvfølgelig - hvis man er heldig - få en pæn kældervæg uden "fugtblomster". Men fugten skal jo væk - og kan den hverken komme ud eller ind, må den trænge opad - i uheldigt fald op i træbjælkelaget, hvor den kan risikere at danne svamp.

Vigtigt er det også at sørge for, at overfladevandet løber bort fra huset - dvs. at terrænet lige omkring huset hælder væk fra huset - en hældning på mindst 1:40 (dvs. 1 cm hældning på 40 cm).



Det kan også overvejes at forbedre gulvet i kælderen. De oprindelige gulve - klinker lagt i sand - er ikke særlig gode til at standse jordfugten.

Den eneste sikre løsning er at bygge et helt nyt gulv op. Hvis man går i gang med en sådan radikal løsning, er det ofte fristende at sænke kældergulvet yderligere, men husk så, at det er nødvendigt at understøbe soklen - nok et arbejde for en fagmand.

En fugtig, uventileret kælder kan i værste fald resultere i svampeangreb. Svamp kan være svært at konstatere for ikke fagfolk, især fordi selve svampen kan befinde sig op til 12 meter fra det angrebne træ. Hertil kommer, at mange svampearter har en tendens til at leve i murværk, samt kunne "overvintre" eller overleve lang tids udtørring.

For alle angreb på træ er det dog karakteristisk, at træet krakelerer og er mørt, og der dannes skrumperevner på tværs af træets årretning.

## Materiel og stillads

### Foreningens redskaber til vedligeholdelse

Foreningen har anskaffet en del materiel, der kan lette vedligeholdelsesarbejde. Alt materiel er til fri afbenyttelse af foreningens beboere. Er du interesseret i at låne materiel eller skrive dig op til stilladset, skal du henvende dig til foreningens materialforvalter:

Niels Ingvarsten, Hornemansgade 29, Tlf. 39 29 42 18.

Du bedes medbringe en seddel med navn, adresse og telefonnummer, hvorpå du kvitterer for modtagelsen af det ønskede. Anvendelse og opsætning er på eget ansvar.

Følgende materialer er til låns:

- Enkelt stige letmetal i 3 fag, 12. m
- Foldestige i letmetal (kan bl.a. stå på trapper)
- Udtræksstige til tag i 2 fag, 8 m.
- Wienerstige i letmetal, 4 m.
- Træstige enkeltfag, 4 m.
- Træstige 2 fag, 8 m.
- To-delt skydestige, kan nå op til tagrender
  
- Rullestillads, letmetal
- Stillads, letmetal
- Læs mere om stilladserne på: [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk)
  
- 1 stk. rensbånd til rensbrønd, smalt bånd
- 1 stk. rensbånd til kloak, bredt bånd
- Stor kloakskovl til køkkenbrønd, 30 cm.
- Lille kloakskovl til tagnedløbsbrønde, 10 cm.
  
- Døre og gerigter
- Vinduer (forsatsruder, hele ruder etc.)
  
- Skiferplader til reparation

- To vandstopnøgler
- En pælespade
- Stor fællesgrill (50 kr. i leje + 200 kr. i depositum for at sikre, at den leveres tilbage i rengjort stand)
- Et bord 200 x 90 cm
- Fire borde 180 x 90 cm
- Bordbukke 9 stk. og enkelte bordplader
- Et vejskilt

### **Splitter**

Foreningen har diverse splitter - en slags fjederstål til at rense forstoppede kloakledninger med. Disse kan lånes ved henvendelse til bestyrelsens materialforvalter.

### **Stillads**

Foreningen har et pragtfuldt letvægtsstillads, der udlånes til husejere, der enten selv bygger om eller som har engageret håndværkere, der skal bruge stillads.

Stilladset bygges op over et grundmodul på 200 x 80 centimeter (som kan klappes ud), og der er så mange moduler, at stilladset - fuldt udbygget - kan dække 4 meter facade op til tagrenden.

Det kan også sættes sådan sammen, at det både kan dække frontispice og spidsen af gavlen, hvis det er det, man har brug for.

Ved opsætning og brug af stilladset skal Arbejdstilsynets regler følges - også hvis man selv udfører arbejde på det.

Reglerne udlånes sammen med stilladset, men de vigtigste regler, der skal iagttages, er:

- Et godt underlag for benene, der er forsynet med indstillelige spindler. Eventuelt udlægges træplader eller andet passende materiale - dog ikke mursten.
- Stilladset skal fastgøres forsvarligt til facaden, for hvert andet stilladsfag eller hver anden stilladshøjde - hele vejen. Til fastgørelse anvendes rawlplugs og kraftige øjebolte, fastgjort til facademuren - ikke vinduerne. Hvis de nederste rammer ikke kan fastgøres - eksempelvis ved en butiksrude, skal der etableres skråafstivning.
- Arbejdsreposerne skal forsynes med afskærmende værn - i mindst én meters højde, inklusive fodværn, som også er til rådighed.
- Stilladset skal afstives langs facaden med skrårør (diagonaler) for at give stilladset tilstrækkelig stivhed.

Foreningen er ikke ansvarlig for den enkelte husejers brug af stilladset.

Som for foreningens andet materiel, er det en selvfølge, at også stilladset tilbageleveres i "rengjort" stand.

### **Tag og skorsten**

Vedligeholdelse af taget og dets enkelte dele, herunder tagrender og nedløbsrør er vigtig i kampen for at holde huset frit for rådkader eller de ødelæggende svampeskader.

## **Brandkammene**

Brandkammene adskiller og markerer hvert hus for sig i rækken. De består af et antal skifter muret op parallelt med tagfladen. De er afdækket med blådæmpede vingetagsten. L).

Brandkammene skal ved reparation opmures med det originale forbandt, profil, farvemønster og teglsten af samme udseende som de oprindelige skal fortsat anvendes, så flere af de skæmmende røde sten undgås.

De blådæmpede sten produceres i Danmark kun i meget ringe omfang (og kun på bestilling). De importeres fra Tyskland og forhandles af Kalk- og Mørtelværkerne.

Forneden afsluttes brandkammene med en afdækning af zink eller tegl. Zinkafdækning er det oprindelige og giver en mere effektiv afvanding end tegl.

I overgangen mellem brandkamme og tag er udført en forskælling, dvs. skiferstenene er ført ca. 3 cm ind i en fals i brandkammene, og mellem de enkelte skifersten er der anbragt et zinkinds kud. Hele falsen er til slut fuget ud med mørtel.

Forskællinger og murværk er udsat for nedbrydning af regn og frost med fugtskader til følge. Indvendig viser utæthederne sig som vandgennemslag eller løsnet tapet/puds på vægge eller loft.

Reparationen består i nogle tilfælde blot af en efterfugning. I andre tilfælde må zinkinds kuddet udskiftes.

Ved fugning er den bedste løsning, at fugens bund udfyldes med elastisk fugemasse, som dækkes med en almindelig mørtelfuge. Herved opstår der en effektiv tætning, selvom mørtelfugen med tiden løsner sig.

I værste fald er brandkammene så ødelagte af vejr og vind, at en total opmuring er nødvendig.

Reparation og vedligeholdelse af brandkammene er et fællesansvar for de berørte husejere - dog undtaget zinkinds kuddet ved skifertaget.

Tal derfor med naboen, hvis du opdager skavanker ved brandkammen.

Hvis I ikke kan blive enige, bør 2. Bygningsinspektoraat i Københavns Kommune kontaktes:

2. Bygningsinspektoraat  
Frederiksborgvej 13-15  
2400 København NV.  
Tlf.: 38 33 68 00

De vil kunne komme med et påbud, hvis der er fare for, at brandkammen kan styrte ned.

Men det skulle nødige komme så langt, da det - i det lange løb - er billigere med jævnlig vedligeholdelse af brandkammene end en totalrenovering. Så her kan godt naboskab spare mange penge.

Gavlafslutninger på hjørnehuse og frontispicer skal være sorte plader - som tagmaterialet - eller zink L).

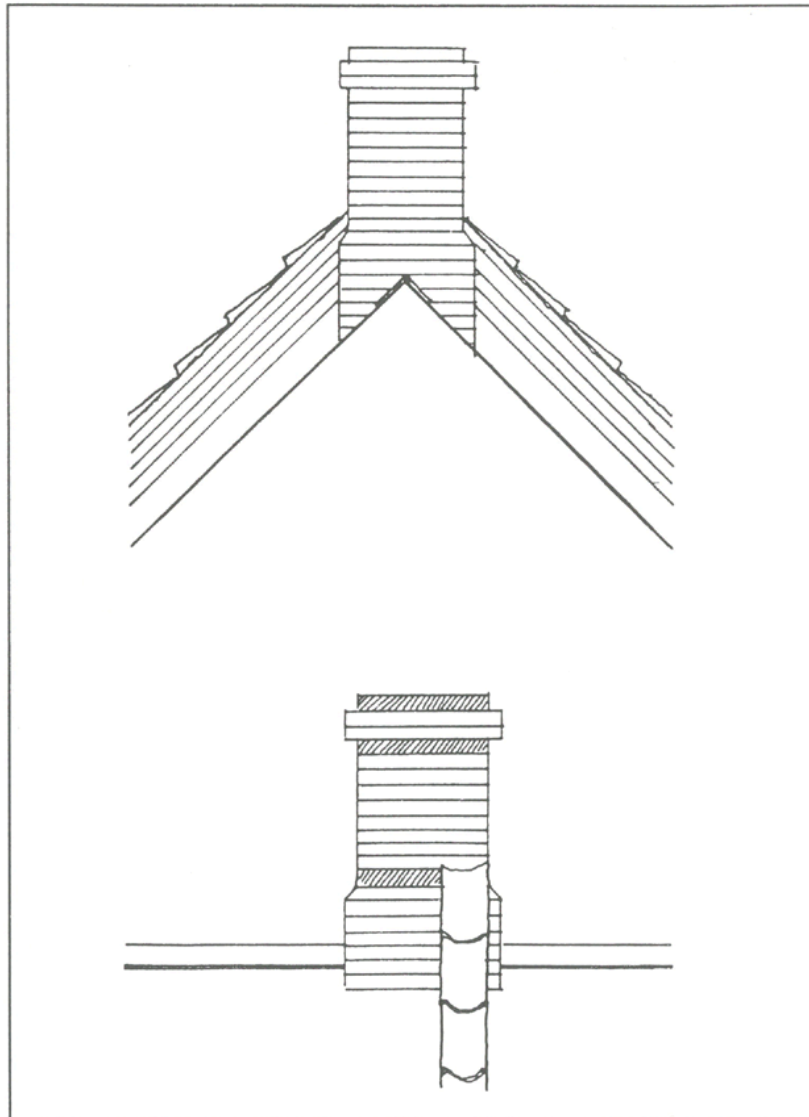
Se endvidere afsnittet om mørtel.

## **Skorstene**

Skorstenspiberne er karakteristiske elementer ved husene. Oprindeligt var de fleste af vore huse forsynet med 2 skorstene. Kun de færreste huse har stadig den centrale skorsten, der betjente køkkenerne og vaskekælderen. Skorstenen i skel - den, der er sammenbygget med brandkammene - må ikke fjernes L).

Den oprindelige skorstenspipe er på mange huse ændret i tidens løb. Nogle steder er tilføjet en betonskammel eller et langt rør oven på skorstenen. Ingen af disse ændringer pynter eller forbedrer funktionen. En gylden regel er dog, at vandet skal ledes bort fra skorstenshullet.

Ved reparation skal skorstenspipe føres tilbage til sit oprindelige udseende (se figur 14).



Figur 14: Skorstensprofil og brandkarm

Nye skorstene af stål kan ikke godkendes.

Skorstenspipe bør jævnligt efterses for utætheder, da den er meget udsat for vejr og vind - og syreholdig røg. Skaderne viser sig ved, at dybe fuger opstår mellem stenene, som senere kan blive løse med fare for at falde ned.

Løbesod:

Skorstene, der ikke anvendes på grund af f. eks. fjernvarme, bør lukkes foroven, så regnen ikke kan trænge ned og fremkalde løbesod.

Efterhånden som de fleste huse får indlagt fjernvarme, overgår skorstenen til alene at blive brugt i forbindelse

med pejs eller brændeovn. Røggasserne fra disse er sjældent i stand til at opvarme skorstenen helt op til aftrækshullet, og resultatet er, at vanddampene (f.eks. fra fugtigt træ) fortættes, og danner grundlag for dannelse af løbesod.

Specielt er skorstene, som ligger i gavlen på endehusene, meget udsatte, og endvidere øges problemet jo længere nede i huset, varmekilden placeres. Løbesod ses som et brunligt udtræk i mur-værket, og trænger ofte gennem både tapet og maling. Det er næsten kun muligt at fjerne løbesod ved at udskifte de angrebne sten.

Hvis angrebene endnu ikke er synlige, er det en god idé at få ilagt ISOKERN-elementer. Dette er en foring inden i skorstenen med et isolerende materiale.

Udskiftning af kviste mod gadesiden skal udformes som de oprindelige 2 fags kviste eller 3 fags kviste L).

Kvisttage og -flunker (sider) skal bibeholdes med zink L). Kvisttaget kan dog eventuelt udføres i samme materiale som selve taget.

### **Skotrender**

Et svagt punkt især ved frontispicehusenes tag er skotrenderne (renden hvor to tagflader mødes). Den består af zink på et bræddeunderlag. Skotrenderne er udsatte og må ofte repareres før resten af taget. Selv mindre huller kan medføre store skader, og der bør derfor foretages en udskiftning af hele skotrenden.

På grund af den stigende luftforurening bør man altid anvende en tykkere zinkplade end den oprindelige.

Når skotrenden skal udskiftes skal træunderlaget også efterses, evt. udskiftes. Her er det vigtigt, at træunderlaget er grundigt imprægneret.

Men husk, at kobber og zink ikke må berøre hinanden, dvs. at såfremt der benyttes trykimprægneret træ, skal der være en lille afstand mellem skotrendens zink og træet. Dette kan udføres med små afstandsbrickes af plastic eller lignende, Alternativt kan der udlægges et lag tagpap under zinken.

Ifølge flere fagfolk skyldes de forholdsvise mange svampeskader i frontispicehusenes tagetage dårligt vedligeholdte skotrender.

### **Tagvinduer**

Tagvinduer mod gadeside skal ved en evt. udskiftning udføres som traditionelle 4 eller 6 stens jernvinduer (en gammel målangivelse, der refererer til teglstensmål), eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål L).

Det oprindelige mål er ca. 55 x 70 cm.

På hanebåndsloftet må maksimalt isættes 2 vinduer L).

Eventuelt større vinduer - 78 x 98 cm, kan godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra overkant vindue til tagryggen er den samme som oprindelig F).

Tagvinduer i frontispicens tagflade skal udføres som traditionelle 4 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål, og kun 1 vindue pr. tagflade L). Der kan således i frontispicens tagflade kun godkendes vinduer i dimensionen 55 x 70 cm.

Tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsesvinduer) kan godkendes i dimension 78 x 98 cm F).

Hvis der ønskes yderligere vinduer, skal der søges om dispensation fra lokalplanen og godkendelse hos Københavns Kommune. Send ansøgningen til Byggeri og Bolig. Hvis du har spørgsmål til lokalplanen kan du kontakte Plan & Arkitektur direkte.

Det kan anbefales at anvende tagvinduer af typen VELUX FTO, der meget ligner de oprindelige tagvinduer, og som anbefales af myndighederne til fredede og bevaringsværdige huse.

### **Tagdækningen**

Et af vort kvarters karakteristika er de mørke, ensartede skifertage. På de fleste huse er taget stadig det oprindelige naturskifertag, der dog mange steder har været udsat for mere eller mindre heldige reparationer.

Det er en almindelig antagelse, at et naturskifertag kan holde ca. 100 år. De 100 år skal forstås som taget som helhed. Faktisk kan den dækkende del (naturskiferplader) holde længere end den bærende del (taglæggerne).

Det er derfor rigtigt, når mange fagfolk mener, at naturskifertage kan have en langt længere levetid, hvis taget vedligeholdes og repareres jævnlige. Det er tilrådeligt med et jævnlige eftersyn af taget, både indefra og udefra. Indvendig skal man selvfølgelig være opmærksom på vand på hanebåndsloftet (af mange kaldet "spidsloftet"), fugtskjolder på de skrå ydervægge og på den eventuelle indvendige beklædning af hanebåndsloftet.

Tagmateriale skal være naturskifer eller plant tagmateriale med tilsvarende farve, dimension og fastgørelsesmetode og uden afklippede hjørner L).

Ved reparation eller udskiftning af skifertaget skal man altså anvende plader i samme dimension som de oprindelige, som er 40 x 60 cm - 16 x 24"), af samme farve og med usynlig fastgørelse F).

Den rigtige dimension findes ofte hos firmaer, der sælger brugt bygningsmateriel. Nogle reparationer af tagene lyser op med en nærmest hvidlig sten; dette er efter sigende reparationer udført under 2. verdenskrig, hvor skifer af ordentlig kvalitet og farve var umulig at fremskaffe.

De synlige taglægger skal gås efter for brud og råd. Hvis læggerne er intakte, kan man forlænge levetiden ved at stryge de synlige flader med imprægneringsvæske, som f. eks. BORACOL. Det bedste tidspunkt for denne behandling vil være hen på eftersommeren, hvor træet er udtørret maksimalt.

Nogle firmaer anbefaler en form for overfladebehandling af hele tagfladen med en art plastikhinde, der ifølge reklamerne skulle tætte taget og forlænge dets levetid. Dette er, ifølge mange fagfolk, ikke anbefalelsesværdigt.

Er taget meget medtaget eller træværket angrebet af råd eller svamp, må det overvejes at udskifte hele taget eller en større del af det. Det er beslutning, der bør tages i samarbejde med fagfolk, og efter en nøje vurdering af mulighederne for en afgrænset reparation.

Skal man vælge naturskifer eller eternitskifer? Mange vælger, af økonomiske grunde, den billigere eternitskifer. Den har dog en kortere levetid end naturskifer, og bliver mindre pæn med alderen.

Det må derfor anbefales at få tilbud på begge løsninger, da naturskifer ikke altid er så dyr, som rygter vil vide.

I de fleste tilfælde er det muligt at genbruge nogle af de gamle skifersten til at dække tagets ene side. Vælges de nye sten i eternitskifer, bør de gamle sten lægges mod gaden, da eternit ikke patinerer så smukt som den oprindelige naturskifer.

Får man naturskifer til overs, er det en god idé at gemme dem til senere reparationer. Eller eventuelt nedsætte dem i foreningens kælder - til glæde for andre.

## **Tagkviste**

Eventuelle nye kviste mod gårdsiden skal udføres på tilsvarende måde som de oprindelige. Sammenbygning af kviste tillades ikke L). Der kan højst tillades to kviste mod gården.

Eventuelle nye vinduer i tagkviste skal være plane med kvistens forkant.

Dimensionerne på tagkvistene må ikke ændres, og bredden må således ikke øges med udvendig isolering F). Der må ikke udføres kviste på hanebåndsloftet.

### Vedligeholdelse af tagkviste

Et andet af tagenes svage punkter er kvistene. Kvistene er på taget og flunkerne (siderne) beklædt med zink, der skal vedligeholdes med resten af taget. De steder, hvor kvist og tag mødes, kræver speciel overvågning, da det er her, de første tegn på utætheder viser sig, ofte ved at zinkinddækningen, der går ind under tagpladerne er revnet i bukningen.

Zinkbeklædning af kvist er blikkenslagerarbejde og bør altid udføres professionelt. Kvistene, der er skyld i store varmetab, flunker og tag som oftest kun består af et lag brædder, kan isoleres. Men isoleringen skal foretages indvendigt, da udvendig isolering vil virke skæmmende og forandre kvistenes udseende.

Udvendigt eftersyn foretages fra tagvinduerne og kvistvinduerne, men det bedste overblik har man dog fra genboens 2. sals vinduer - ligesom det vil være godt naboskab, hvis man gør sin genbo opmærksom på revnede eller forskubbete tagplader.

Små huller kan lappes indefra med skiferkit, men det er tilrådeligt at lade lidt større reparationer udføre af en fagmand (det er i forbindelse med skifertage en blikkenslager), der ofte kan udskifte enkelte skadede skifre.

Alle udvendige tagreparationer kræver et stillads. Foreningens stillads kan lånes ved henvendelse til foreningens materieforvalter (men bestil i god tid).

## **Tagrender og nedløbsrør**

Tagrender og nedløbsrør skal sikre, at al nedbør, der rammer tagfladen, føres til kloakken. Tagrenderne skal derfor være tætte og med fald mod nedløbet, der ligeledes skal være tæt og uden tilstopninger. Et par gange om året skal tagrenderne tilses og om nødvendigt renses.

Nedløbene kan afprøves ved at hælde en spand vand ned i tagrenden, og tagbrøndene kontrolleres på samme måde, og renses om nødvendigt. Til dette formål har foreningen en renseskovl, der kan lånes ved henvendelse til foreningens materieforvalter.

Man kan forebygge eventuel tilstopning af tagnedløbet ved at placere et bladfang (en buet rist) over selve nedløbet - den koster ikke meget og kan spare en masse besvær med oprensning og reparation ved følgeskader af tilstopning.

I regnvejr bør det undersøges, om der løber vand ned af muren, og om dette skyldes utætheder i tagrende eller nedløb. Vandet kan trænge gennem murværket og ind i etageadskillelsen eller andet træværk. Dette kan starte en svampeskade, der i værste fald kan sprede sig til nabohusene.

Med tiden bliver zinken i tagrender og nedløbsrør - på samme måde som alle de andre zinkpartier på taget - tæret af den forurenede luft, og må udskiftes.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller i grå plast. Nye tagrender og nedløb skal have samme profil og dimension som de oprindelige L).

Det anbefales at vælge zink i stedet for den grå plast ved udskiftning.

### **Tagrygningen**

Tagrygningen på alle husene består af zink, og bør sammen med resten af taget jævnligt overvåges og holdes intakt.

### **Udluftninger og ventilationshætter**

Alle udluftninger og ventilationshætter skal anbringes på tagfladen til gårdsiden L).

## **Vinduer, altaner og døre**

### **Altaner**

De i kvarteret eksisterende altaner bør vedligeholdes, således at dette charmerende indslag ikke forsvinder. Man kan i henhold til Lokalplanen ikke få tilladelse til at etablere franske altaner mod gaden, så hvis altanen sløjfes, skal hullet opmures som det oprindelige vindueshul.

### **Facadevinduer**

Vore huse har de såkaldte dannebrogsvinduer med to fag. Hjørnehusene, nogle af kvistene, samt enkelte bagfacader har dog trefagsvinduer, der er opbygget på samme måde. Nogle af frontispicehusene har på 2. sal vinduer med kun to ruder, dvs. uden tværpost. Disse dannebrogsvinduer er et markant træk ved hele bebyggelsen.

Eksisterende fagdelinger og dimensioner på vinduer må ikke ændres L) og skifersålbænke under vinduer skal bevares (kun til gaden L).

Det medfører naturligt, at oprindelige murhuller ikke må ændres, dog undtaget ved etablering af fransk altan eller nedgang til gård, hvor bredden skal bevares.

### **Forsatsvinduer**

I stedet for en udskiftning af vinduer er det et godt alternativ at vedligeholde og reparere de gamle vinduer og forsyne dem med indvendige forsatsrammer. Udskiftning af vinduer er først og fremmest en dyr fornøjelse. Reparation plus forsatsvinduer vil ofte kunne gennemføres for under den halve pris. I denne artikel kan du finde to forskellige løsningsmuligheder.

Dernæst er isoleringsevnen (stik imod hvad mange tror) oftest bedre for gamle vinduer forsynet med forsatsrammer. Det skyldes, at luften mellem de to glaslag isolerer effektivt, hvis blot forsatsrammerne slutter helt tæt.

Endelig er de gamle vinduer bedre afstemt til husene og bevarer det oprindelige harmoniske facadeudtryk. Termorudernes rammer er normalt bredere og giver et mere klodset vindue. Hængslerne er anderledes, de karakteristiske hjørnebånd mangler osv.

Af disse grunde må det anbefales at bevare de gamle vinduer, hvor de endnu findes, med mindre rammer og karme er stærkt angrebet af råd.



Forsatsrammer kan kobles direkte til de eksisterende rammer eller lægge an mod en ny indvendig karm. Den sidste løsning kan foretrækkes, både på grund af isoleringsevnen og udseendet.

Ved valg af forsatsrammer skal man sørge for at finde en pæn og enkel løsning. Tynde aluminiumsrammer er en mulighed, som er ret billig og kun griber minimalt ind i vinduernes udseende.

Når gamle vinduer forsynes med forsatsrammer, er det vigtigt, at det inderste lag glas slutter tæt til karmen (med tætningslister), mens det yderste lag glas helst skal have en vis utæthed. I modsat fald kan man få kondensproblemer. Er det eksisterende vindue "for tæt", kan man bore huller skråt nedad indefra i den yderste ramme.

#### Optoglas

Såfremt man ikke ønsker forsatsrammer, der jo ofte umuliggør en udnyttelse af vinduespladen - til nips og planter, findes en løsning, der hedder optoglas.

Efter mange undersøgelser har det vist sig, at en afstand på 28 mm mellem de to lag glas giver den bedste isolering. Til de renoverede vinduer er der udviklet en koblet rude i hærdet glas, der ikke skal placeres i træramme, men er hængslet direkte på den ydre ramme og har samme format. Vinduesfalsene fræses dybere for at gøre plads til den hærdede rude og tætningslisten ind mod det opvarmede rum. Denne geniale isolering er næsten usynlig og giver ingen formindskelse af hverken lysindfald eller karmdybde. Metoden kaldes Optoglas, og det er nok bedst at lade en snedker udføre arbejdet.

#### Alukob

Inden for de sidste fire årer der kommet et nyt produkt på markedet, der hedder alukob. Alukob er en anden løsning, der opfylder det nye bygningsreglements krav til isoleringsevnen og komfort. Alukob er et koblet forsatsvindue, der åbner udad sammen med det oprindelige vindue - designet er således i harmoni med de gamle vinduer. Det er let at sætte i og der skal ikke laves indgreb i de eksisterende rammer eller karm-konstruktioner.

#### Franske altaner

Mod gårdsiden kan opsættes franske altaner - samt på huse opført med trappetårn opholdsaltaner i flugt med trappetårnene under forudsætning af, at bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares L). Døre skal i denne forbindelse udføres i træ og som vist på figur 9 side 19 F).

#### Halvtag/vindfang

På forhavsarealerne kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres åbent vindfang og overdækninger af døre L). Vindfanget skal udføres som et gammeldags lysthus, men kun efter godkendelse af bestyrelsen og Stadsarkitekten F)

#### Hoveddøre

Døre skal udføres i træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt L).

Ældre døre kan i de fleste tilfælde repareres og dermed bevares, men hvis en dør skal udskiftes, kan de korrekte døre fås uden væsentlige merpriser.

#### Kælderdøre

Kælderdøre skal udføres i træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt L).

De kan dog udføres med større eller flere glaspartier F).

## **Kældervinduer**

Kældervinduer skal udføres med rammer eller sprosser af træ eller jern samt planglas, og skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer L).

## **Nedgang til gård**

Mod gårdsiden kan udføres direkte udgang fra stueetagen med nødvendig repos L).

Døre skal i denne forbindelse udføres i træ og som vist på figur 9, side 19 F).

En sådan etablering af nedgang fra stueetagen kan kun gennemføres efter en godkendt tegning. (Se herom i afsnittene om byggesagsbehandling og nabohøring).

## **Porte**

Porte skal udføres af træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt L).

## **Vedligeholdelse af gamle vinduer**

Når en snedkermester for årtier siden fik til opgave at fremstille et vindue, blev de bedste og mest vellagrede træstykker nøje udvalgt. Et hvilket som helst snedkeri havde altid et passende lager af kvalitetstræ, der havde tørret helt naturligt på loftet, ofte i flere år. I vore dage maskinfremstilles vinduer og døre af ovntørret fyrretræ uden længere tids naturlig lagring og uden særlig sortering.

Et sådant maskinfremstillet vindue har ingen sammenligning med et ældre håndlavet. Det fortæller garantiperiodens længde så sandelig også; man får højst 5 år på de nye vinduer.

Vælger man at beholde de gamle vinduer, er det vigtigt at vedligeholde og reparere dem rigtigt. Typiske problemer er:

- råd i underkarm og underramme
- rustne og/eller løse beslag
- dårlig tilpasning
- manglende kit
- afskallet maling

Råd/svamp konstateres ved at stikke en lommekniv ind i træet. Går den uden særlig modstand mere end 5 mm ind i træet, er det angrebet. Underkarm og underramme kan udskiftes af en snedker. Husk, at der skal bruges vacuumimprægneret fyrretræ.

Rustne beslag skal afrensnes og eventuelt fastgøres med nye rundhovede skruer eller helt udskiftes. De indvendige beslag - stormjern og anverfere - kan også med fordel udskiftes til de nye vuggeanverfere og stormkroge.

Vinduesrammer må ikke, som det ofte er tilfældet, gå stramt i falserne. Mellem karm og ramme må der gerne være 2-3 mm luft.

Vinduets tæthed opnås i anlægfsalsen. På denne måde holder malerarbejdet væsentligt længere.

Kitfalsene skal holdes tætte for at modvirke fugt i træet og dermed risiko for råd, svamp og frostskeer. Gammel løs kit fjernes og erstattes med ny linoliekit.

Vælger man selv at renovere sine vinduer, er fremgangsmåden, at man brænder den gamle løse maling af ved hjælp af en varmeblæser eller gasflamme (varmeblæseren har den fordel, at den ikke brænder så kraftigt). Kitten omkring glasset opvarmes og skræbes af med spartel eller stemmejern - til varmeblæseren fås en lille hætte, der gør varmestrålen smallere, så glasset ikke bliver opvarmet og springer - stifterne tages ud, og glasset afmonteres,

og så er der plads til afbrændingen på træet.

Hav tålmodighed og stå helst udenfor, da dampene fra den opvarmede maling kan være giftige, alt afhængig af, hvilke malingstyper, der har været malet med gennem årene. Tærede beslag udskiftes, og de andre rustbeskyttes med møjje.

Når malingen er renset af, skal træet imprægneres grundigt, inden der påføres maling. Det enkleste og mest effektive er at mætte træet med linoliegrunder (koldpresset). Det gøres med pensel i flere omgange, til træet er mættet (ca. 3 gange).

Er bundstykket i vinduesrammen meget medtaget, kan man sænke vinduet ned i et "kar", lavet af et stykke plastic-tagrende i en passende længde, lukket i begge ender.

Det kan også være så medtaget, at en snedker skal udskifte det. Efter tørre- og hærdningstiden, hvor linolien udvider sig og derved presses helt ned i træets inderste celler (det opbygger faktisk træet igen), isættes glas, og der males.

Hvis der er valgt imprægnering med linolie, skal der helst males med linoliemaling - alkyd-oliemaling kan anvendes, men indholdet af terpentin vil opløse og nedbryde linolieimprægneringen. Linoliemaling er giftfri og har en utrolig evne til at bevare de underliggende materialer.

Det er en af grundene til, at vinduer i "vores kvarter" har holdt og holder endnu. For inden akryl- og alkydoliemalingernes tid har der her i landet i århundreder været benyttet disse traditionelle malingstyper.

Overvejer man en renovering, men ikke orker at skrabe/brænde den gamle maling af, kan man finde en søge bistand hos en håndværker via hjemmesiden [www.bygningsbevaring.dk](http://www.bygningsbevaring.dk). Læs evt. også Politikens Gør Det Selv – Gamle vinduer af Flemming Rasmussen (2002).

## **Yderdøre**

Hyppe problemer er utætheder og døre, der binder forned. Ofte kan de afhjælpes med tætningslister, dørringe i den rette tykkelse eller nogle høvlstrøg i bunden af døren.

For at hindre vandindtrængen under hoveddøren er det væsentligt, at både trappesten og dørtrin har fald udad. Desuden skal hoveddøren have en velfungerende vandnæse. Forsyndelser mod disse regler er ofte årsag til svampeskader.

## **Udskiftning af vinduer**

Vinduer i facader skal være sidehængte/udadgående dannebrogsvinduer og de heraf afledte typer. Vinduer skal udføres i træ, og glas skal være planglas L).

Det er væsentlig ved udskiftning af vinduerne at bevare det oprindelige udseende.

Der ses efterhånden mange nye vinduer, fortrinsvis dannebrogsvinduer med termoruder. Vinduerne er blevet skiftet ud for at spare energi og i mange tilfælde også for at spare på arbejdet med vedligeholdelse: maling, kitning, udskiftning af beslag m.v.

Ved udskiftning af vinduerne er det et krav, at der vælges dannebrogsvinduer i de oprindelige mål, og med vandnæse på den vandrette post samt på karmtræet forned.

## LITTERATUR OM HUSENE OG KVARTERET

De huse, vi bor i, er bevaringsværdige. De er interessante på grund af filosofien bag deres skabelse - byggeforeningstanken. Og så har de arkitektoniske værdier ud over det sædvanlige. Her kommer et udpluk af den litteratur, der er skrevet om kvarteret og husene.

### Bøger

- Bendtsen, P. H.: Byplanlægning (Akademisk Forlag 1966)
- Benevolo, L.: Den moderna stadsplaneringens uppkomst (LT-pocket, Stockholm 1973)
- Boldsen F. C.: Haveboliger for de mindrebemidlede samfundsklasser (G. E. C. Gad 1912)
- Bydelsatlas: Østerbro (Miljøministeriet, Planstyrelsen 1992)
- Danmarks arkitektur 1-6 (Gyldendal 1985)
- Gehl, Jan: Livet mellem husene (Arkitektens forlag 1971)
- Holm, Axel & Johansen, Kjeld: København 1840-1940 (1941)
- Holst, U. J. m.fl.: En landsby på Østerbro - om Lyngbyvejskvarteret (Chr. Erichsens forlag 1990)
- Københavns Gadenavne - og deres historie (Politikens Forlag 1972)
- Københavns "Hvornår skete det" (Politikens Forlag 1979)
- Lemberg Kai: Allivel så elsker vi byen (Arkitektens forlag 1985)
- Madsen, H. H.: Brumleby's Historiebog (Nationalmuseet 1979)
- Madsen, H. H.: København (Gyldendal 1987)
- Madsen, H. H.: Østerbros herligheder (Nationalmuseet 1986)
- Millech, Knud: Danske arkitekturstrømninger 1850-1950 (1951)
- Nielsen, Margaret: Humleby 100 år - historien om et byggeforeningskvarter (1986)
- Nissen, Nis: Den kroniske bolignød - og fremtidens boligpolitik (Forlaget Fremad 1971)
- Rasmussen Steen Eiler: København (G. E. C. Gad 1969)
- Raavad, A. J.: En arbejderforstad ved København (1887)
- Schmidt, Holger: Arbejdernes Byggeforenings virksomhed i 75 år (1940)
- Skriver, P. E. & Kaufmann E.: Byen - liv og form (Arkitektens forlag 1964)
- Teisen, Torben: Billeder fra det nu forsvundne Østerbro (1984)

Ulrik, F. F.: Arbejderforeninger til gjensidig Hjælp (Gyldendalske Boghandel 1867)

### Tidsskriftartikler

Architekten (1900-1901, side 26-31 og 1902, siderne 273-277, 281-287, 293-296, 303-305 og 310-313)

Historisk topografisk tidsskrift (1922, side 145-150)

Hornemann, Emil: Danske Arbejderboliger (I tidsskriftet Hygiejniske Meddelelser, ny række, 2-3, 1877, side 73-123)

Hornemann, Emil: Om de ubemidlede og arbejdende klassers boliger (I tidsskriftet Fædrelandet 12. og 15. maj 1853)

Industri-Tidenden (1869, spalte 209-212 og 1875, spalte 727-732)

Om boligproblemet - en analyse udarbejdet af afd. B. (Gyldendal 1971)

Ulrik, F. F.: Arbejdernes Byggeförening (I Illustreret Tidende 1866-67 side 175-176)

Ulrik, F. F.: Kan Peder Madsens Gang betragtes som et Sygdomsfokus ...? (I tidsskriftet Hygiejniske Meddelelser, ældre række 1-3, 1856-1858 side 1-30)

Årbog for arbejderbevægelsens historie 1984, tema: Arbejderen og boligen

Årsberetninger fra Arbejdernes Byggeförening (Især 1893 med vort bomærke på forsiden, 1931 og 1965)

### Eksamensprojekter mv.

Bramsnæs, C. V. og Nielsen, Svend: Boligkommissionen af 1918, tillægsbetænkning til betænkning II, afsnittet Byggeföreningensbevægelsens udvikling i hovedstaden (1921)

Bredsdorff, Peter: Beretning fra Dansk Byplanlaboratorium, afsnittet Københavnske Haveboligkvarterer (1944)

Buntzen, Jan: Arbejdernes Byggeföreningshuse. Registrering af en udvikling (Eksamensprojekt, Byggeteknisk Højskole 1974)

Hansen, Inger Marie Kromann: Arbejdernes Byggeförening 1865 - 1901 (Speciale i historie, København 1976)

Nielsen, Birthe Møller: Byggeföreningensbevægelsen i København 1850 - 1880 (Speciale i kunsthistorie, Aarhus 1976)