

9. maj 2022

Til Husejeren

Bestyrelsen indkalder til

GENERALFORSAMLING

Onsdag den 24. maj 2023 kl. 19.00 (dørene åbnes kl. 18.30)
Unitarisk Kirkesamfund, Dag Hammarskjölds Allé 30, 2100 København Ø

Kun ejendomme, der har betalt kontingent til foreningen i 2023 har stemmeret til
generalforsamlingen

BEMÆRK MØDESTED ER DAG HAMMERSKJÖLD ALLÉ 30

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf**
- 3. Fremlæggelse af regnskab 2022 til godkendelse**
- 4. Behandling af forslag fra bestyrelsen**
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Fremlæggelse af budget**
- 7. Fastsættelse af kontingent og gebyrer for 2024**
- 8. Fastsættelse af honorar til tillidspersoner**
- 9. Valg af tillidspersoner**
- 10. Eventuelt**

Ad 1. Bestyrelsen foreslår Erik Hagelskjær Lauridsen, RBG 54 som dirigent.

Ad 2. Bestyrelsen fremlægger sin beretning. Der henvises til foreningens hjemmeside for referater fra bestyrelsesmøder.

Ad 3. Regnskabet fremlægges ved kasserer Per Vagn Jensen (bilag 1)

Ad 4. Bestyrelsen har et forslag (bilag 2, bilag 3, bilag 4)

1. Til godkendelse:
 - a. Håndbog for Husejere oplag 4 (Opdateret på baggrund af gennemgang af Kvarteret ved Dissing+Weitling)
 - b. Retningslinjer for administration og håndhævelse af servitutter mv. i kvarteret.

Håndbog for husejere og administration heraf er blevet opdateret efter ønske fra Generalforsamlingen i 2018. Ved opdateringen, der har været noget underdrejet under koronaen, er der blevet lagt vægt på, at kvarteret opretholder sit helhedspræg, der er en del af charmen i kvarteret og grunden til, at kvarteret fremstår som et kvarter med karakter, med skyldig hensyntagen til, at tiderne har skiftet siden servitutterne blev udformet. Den oprindelige Håndbogs struktur er blevet opdateret, således skal Håndbogen og servitutbilag hertil ses som en helhed, med beskrivelse af hvad man som husejer skal være opmærksom på ved ønske om ændringer eller vedligeholdelse af sin ejendom. Afsnittet om håndhævelse af servitutterne er blevet beskrevet i et separat notat "Retningslinjer for administration og håndhævelse af servitutter mv. i kvarteret", da disse fra mange husejeres side har været ønsket tydeliggjort.

Ad 5. Forslag fra medlemmerne

1. På vegne af Beboerforeningen Ulrik har kasserer Kirsten Falkentoft følgende forslag: Tilbage i 2017 var vi så heldige at modtage finansiering af to store vinduespartier i stueetagen fra ejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret. Vi har nu endnu et stort vinduesparti i stueetagen, samt et mindre i køkkenet og vinduerne i kælderen, som trænger til udskiftning. Da det er vinduer, som skal specialfremstilles er det en større udskrivning, som vi håber I vil være med til at refundere.

Sidste år finansierede vi selv en større renovering af kælderen med fugtspærring, murerarbejde, maling og nye lamper. Derfor vil udskiftning af de sidste vinduer være med til at holde Fælleshuset i rigtig god stand, hvilket er et stort ønske for at kunne leve op til alle de forskelligartede aktiviteter, som Fælleshuset flittigt bliver brugt til af kvarterets beboere.

- Udskiftning af vinduer i stueetagen kr. 72.000 inkl. moms
- Udskiftning af vinduer i kælderen kr. 92.250 inkl. moms

Tilbud blev givet i november 2022, kan vi dog risikere, at udgiften bliver lidt højere, da der evt. kan være forhøjede materiale priser, som prisudviklingen er i øjeblikket.

(Bestyrelsen indstiller forslaget til behandling på generalforsamlingen uden yderligere bemærkninger).

Ad 6. Budget 2023+24:

Der henvises til vedlagte bilag 5.

Ad 7. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslår stigning i kontingentet for 2024 med 5.000 kr. til på 11.400 Kr. pr. ejendom, som vedtaget på generalforsamlingen i 2022.

Ad 8. Fastsættelse af honorar til tillidspersoner

Bestyrelsen foreslår, at tillidspersoner ikke modtager honorar for deres indsats.

Ad 9. Valg af tillidspersoner:

BESTYRELSEN

Til bestyrelsen skal der vælges fire medlemmer for en toårig periode samt to suppleanter for en etårig periode. Suppleanter deltager sædvanligvis på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer i bestyrelsens arbejde, dog uden stemmeret.

Følgende nuværende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- 1) Forperson Peter Bogh, ENG 17 (genopstiller ikke)
- 2) Rikke Elise Langthin-Knudsen, RBG 35 (genopstiller)
- 3) Simone Paul, STU 38 (genopstiller)
- 4) Dorte Madsen,, STU 40 (genopstiller)
- 5) Raghav Karol, STU 28 (suppleant, genopstiller)
- 6) Jannik Sundø, HAR 75 (suppleant, genopstiller)

Følgende medlemmer af bestyrelsen er ikke på valg:

- Næstforperson Claus Bech, VHG 10 (ikke på valg)
- Kasserer Per Vagn Jensen, ENG 9 (ikke på valg)
- Martin Wulf, BOR 13 (ikke på valg)

VOLDGIFTSPERSONER

Der skal vælges tre voldgiftspersoner for en etårig periode. Følgende er på valg

- 1) Thomas Butler, ENG 35
- 2) Rikke Elise Langthin-Knudsen, RBG 35
- 3) Erik Hagelskjær Lauridsen, RBG 54

REVISOR

Der skal vælges en revisor for en toårig periode:

- 1) Mogens Christiansen, STU 66

REVISORSUPPLEANT (vælges for et år)

- 1) Klaus Børch, VHG 52

UDKAST

Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret

Lyngbyvej, H.P. Ørums Gade, mfl.
2100 København Ø

CVR-nr. 34152136

Matr. nr.

Kundenr. 8-516

Årsregnskab for perioden

1. januar 2022 - 31. december 2022

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret Lyngbyvej, H.P. Ørums Gade, mfl. 2100 København Ø CVR-nr. 34152136 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1907	
BESTYRELSE	Peter Bogh (formand) Klaus Bech (næstformand) Per Vagn Jensen (kasserer) Dorte Lindegaard Madsen Martin Wulff Rikke Elise Langthin-Knudsen Simone Paul	
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20	
REVISOR	Intern revisor Hans-Henrik Kaaber F.F. Ulriks Gade 24 2100 København Ø	Intern revisor Mogens Christiansen Studsogaardsgade 66 2100 København Ø
TYPE	321 Grundejere	

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 1.109.969.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 3.289.581.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Positivt for årets resultat er:

- *'Administrationshonorar, DEAS A/S' afviger med kr. 35.800.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 813.273.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 70.000.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2022 for Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 3. april 2023

Ulla Madsen

Ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt

Regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

København Ø, den 3. april 2023

Peter Bogh

Bestyrelsesformand

Klaus Bech

Næstformand

Per Vagn Jensen

Kasserer

Dorte Lindegaard Madsen

Martin Wulff

Rikke Elise Langthin-Knudsen

Simone Paul

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

DEN INTERNE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne af Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

Vi har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

Den udførte revision

Revisionen er udført på baggrund af det af bestyrelsen aflagte regnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Det er herunder påset, at aktiver der er anført i regnskabet er til stede og at der forefindes behørig dokumentation for afholdte udgifter.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Konklusion

Det er min opfattelse, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom og at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og årets resultat.

Det er vores opfattelse, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom og at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og årets resultat.

København Ø, den 3. april 2023

Intern revisor

Intern revisor

Hans-Henrik Kaaber
F.F. Ulriks Gade 24
2100 København Ø

Intern revisor

Intern revisor

Mogens Christiansen
Studsgaardsgade 66
2100 København Ø

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
		REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
INDTÆGTER				
Foreningskontingent		449.400	449.400	453.622
Øvrige indtægter	1	23.000	20.000	17.500
Renteindtægter	2	15.353	25.000	30.707
INDTÆGTER I ALT		487.753	494.400	501.829
UDGIFTER				
Forbrugsafgifter	3	2.438	0	1.205
Forsikringer og abonnementer	4	13.884	0	14.612
Ejendomsdrift	5	15.100	28.500	23.695
Administrationshonorar, DEAS A/S		64.200	100.000	0
Øvrige administrationsomkostninger	6	84.426	78.000	135.785
Løbende vedligeholdelse	7	946.727	1.760.000	213.967
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	70.000	0
Renteudgifter	9	14.989	0	0
UDGIFTER I ALT		1.141.764	2.036.500	389.264
ORDINÆRT DRIFTSRESULTAT		-654.011	-1.542.100	112.565
Kursregulering investeringsbeviser		-455.958	0	-128.595
DRIFTSRESULTAT		-1.109.969	-1.542.100	-16.030
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-1.109.969	-1.542.100	-16.030
DISPONERET I ALT		-1.109.969	-1.542.100	-16.030

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Restancekonto		26.475	0
Kontingent medlemmer, indbetalt nyt år		0	10.200
Tilgodehavender i alt		<u>26.475</u>	<u>10.200</u>
Øvrige tilgodehavender			
Forudbetalte omkostninger		1	290
Øvrige tilgodehavender i alt		<u>1</u>	<u>290</u>
Værdipapirer			
Danske Invest Lang. Obl.		1.965.647	2.421.605
Værdipapirer i alt		<u>1.965.647</u>	<u>2.421.605</u>
Likvide beholdninger			
Danske Bank, driftskonto 0260 0006324460		608.892	897.066
Danske Bank, admi.konto 3123023536		1.112.650	1.106.517
Likvide beholdninger i alt		<u>1.721.542</u>	<u>2.003.583</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.713.665</u>	<u>4.435.678</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.713.665</u></u>	<u><u>4.435.678</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		4.399.550	4.415.580
Årets resultat		-1.109.969	-16.030
Egenkapital i alt		<u>3.289.581</u>	<u>4.399.550</u>
KAPITAL I ALT		<u>3.289.581</u>	<u>4.399.550</u>
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Forudbetalte fællesomkostninger		2.040	0
Kreditorer - samlekonto		402.972	0
Gasledning ved Lyngbyvej		18.627	18.628
Skyldige omkostninger		445	17.500
Anden gæld i alt		<u>424.084</u>	<u>36.128</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT		<u>424.084</u>	<u>36.128</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>3.713.665</u></u>	<u><u>4.435.678</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
1 Øvrige indtægter			
Bøder	0	0	500
Andre indtægter	23.000	20.000	17.000
Øvrige indtægter i alt	23.000	20.000	17.500
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, værdipapirer	0	25.000	30.707
Aktieudbytte	15.353	0	0
Renteindtægter i alt	15.353	25.000	30.707
3 Forbrugsafgifter			
Belysning sti	2.438	0	1.205
Forbrugsafgifter i alt	2.438	0	1.205
4 Forsikringer og abonnementer			
Ansvarsforsikring	6.890	0	8.855
Abonnement Hovedstadens Forskønnelse	3.400	0	0
Øvrige abonnementer	3.594	0	5.757
Forsikringer og abonnementer i alt	13.884	0	14.612
5 Ejendomsdrift			
Polering af støjmur	690	0	0
Drift af fællesarealer / grafitti	14.410	28.500	23.695
Ejendomsdrift i alt	15.100	28.500	23.695
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	10.000	0	0
Administration mv. (bestyrelse)	0	0	35.816
Helhedsplan	0	0	31.250
Anden konsulent, rådgivning Fibernet	6.219	0	0
Gebyrer mv.	5.472	0	15.090
Trykning af regnskaber m.v.	8.476	0	10.170
EDB inkl. Internet	0	0	2.173
Porto	1.010	0	0
Leje depot i Pelican Storage	7.480	0	1.870
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	59	0	0
Mødeudgifter	19.589	33.000	11.499
Gadespejlet	20.000	20.000	17.500
Sommerparker	6.121	20.000	8.717
Tab på udestående fordringer	0	5.000	1.700
Øvrige administrationsomkostninger i alt	84.426	78.000	135.785

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
7 Løbende vedligeholdelse			
Reparation af el-installationer	117.115	125.000	0
Reparation af kloak	829.612	1.635.000	213.967
Løbende vedligeholdelse i alt	946.727	1.760.000	213.967
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Vejtræer Studsgaardsgade	0	70.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	70.000	0
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	14.989	0	0
Renteudgifter i alt	14.989	0	0



HÅNDBOG FOR HUSEJERE

Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

Til godkendelse på generalforsamling 24 maj 2023

Maj 2023

Forord

FORORD, 4.UDGAVE.

Siden udgivelsen af 3. udgave af håndbogen er en del informationer i bogen blevet forældet, samtidig med at nye er kommet til. Håndbog for Husejere udkommer derfor i en revideret tredje udgave med nye afsnit og illustrationer. Kravene til bebyggelsens ydre fremtræden i forbindelse med udskiftning eller ændringer er vedtaget på en generalforsamling den xx

Bogen indeholder oplysninger af praktisk og historisk art, som Husejerforeningens medlemmer kan have glæde af. Hvad angår adresser og telefonnumre på bestyrelsen og de mest benyttede offentlige institutioner henvises til de ajourførte oversigter, der er på Foreningens hjemmeside. Denne opdatering af Håndbogen er udfærdiget i samarbejde med arkitektfirmaet Dissing og Weitling og et udtryk for en bevaringsværdig tilgang til kvarteret.

Vi håber, at bogen giver svar på mange af de spørgsmål, man kan have som husejer, men er man i tvivl, kan man altid henvende sig til Servitutudvalget. Det bør man også gøre, hvis man går med planer om bygningsmæssige ændringer, der vil influere på husenes ydre fremtræden. Vi henviser samtidig til hæftet "Retningslinjer for administration og håndhævelse af servitutter mv" ligeledes vedtaget på generalforsamling xx og bilaget til Håndbogen "Eksempler på servitutter"

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Håndbog for Husejere

1. udgave 1989
2. udgave 1996
3. udgave 2004
4. udgave 2023

Udgivet af Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret ved bestyrelsen

Forsideillustration og lay-out: Jens Bjarnø

Indhold

Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret	1
Forord	2
Indledning.....	5
Kvarteret.....	5
Kort over kvarteret.....	6
Husejerforeningen.....	6
Servitutudvalget	7
Bevaringsværdig bebyggelse	8
Bygningsreglement og servitutter.....	8
Bygningstyper	10
Eksempler på planer og snit.....	10
Tag.....	13
Tagkonstruktion	14
Tagbeklædning	14
Rygningssten	15
Vedligeholdelse af tage	15
Brandkam	16
Skorsten.....	17
Udluftninger.....	17
Tagrender og nedløbsrør	18
Skotrender	19
Mansardkviste/tagkviste	19
Brandaltan/brandsikring.....	21
Facade.....	22
Murværk.....	23
Sokkel.....	23
Vinduer.....	24
Yderdøre	33
Porte og mure.....	35
Husenes bagsider	36
Havedøre	37
Repos/trappe ved havedør	39
Altaner.....	40
Baldakiner	40
Karnapper	40
Andre bygningsdele	41
Haver og hegn.....	42
Haver	42
Hegn.....	42
Lysthus/skur/halvtag	44

Generelt.....	46
Hjørneejendomme (erhverv/bolig).....	46
Kvarterets farver.....	49
Etageadskillelser.....	52

Indledning

Kvarteret

Kvarteret blev opført i perioden 1906-1929 af Arbejdernes Byggeforening ved arkitekt Christen Larsen. Bebyggelsen omfatter 323 ejendomme. Opførelsen af husene foregik i 14 etaper og skete på et tidspunkt, hvor Lyngbyvejen stadig var landevej og betydeligt smallere, end den er nu. Der var derfor plads til forhaver foran ejendommene langs Lyngbyvejen. Ved udvidelsen af Lyngbyvejen blev disse forhaver eksproprieret og nedlagt, og hjørnehusene ved Lyngbyvejen blev gjort smallere, så de kom til at flugte med de øvrige facader.



Foto fra Lyngbyvejen inden dens udvidelse

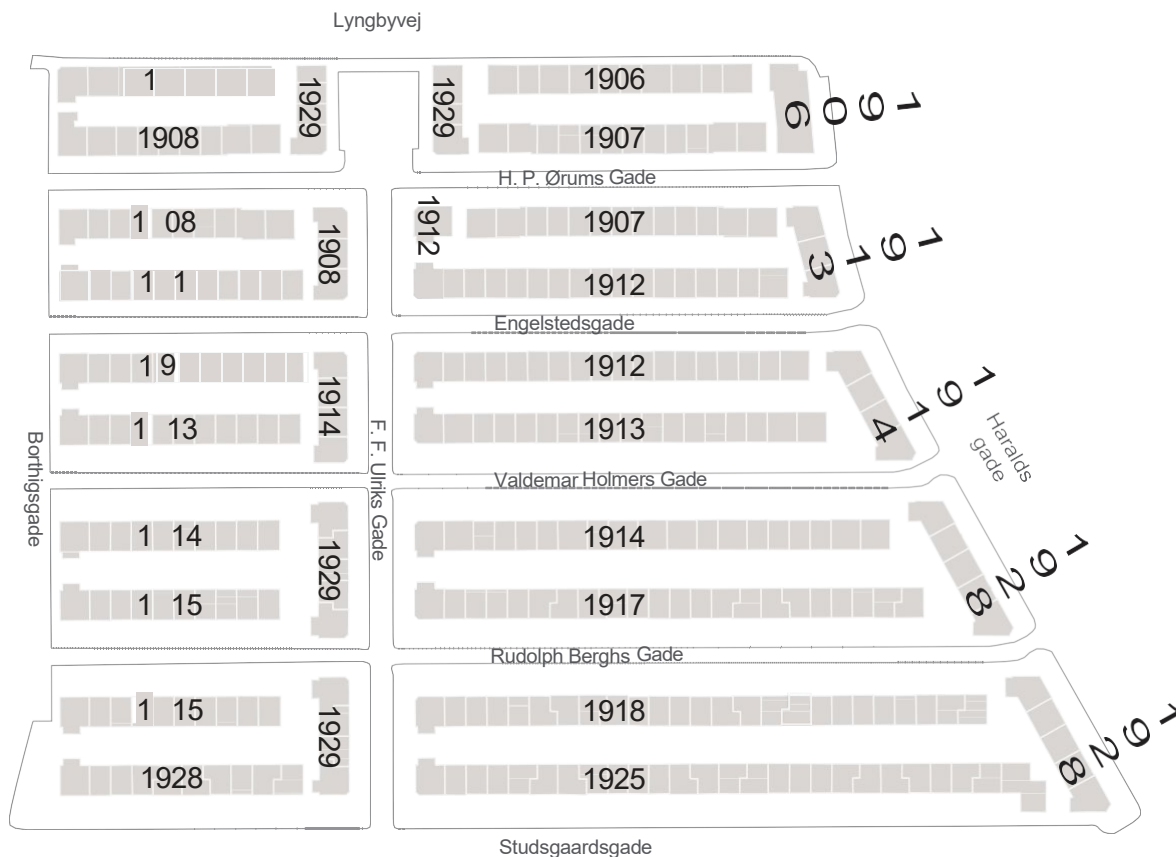
Arkitektonisk fremstår husene i bebyggelsen med karakteristiske særpræg der bidrager til den harmoniske helhed i kvarteret. Bygningernes nøje afstemte ydre fremstår med mange bygningsmæssige kvaliteter, og bl.a. derfor er kvarteret klassificeret som bevaringsværdigt af Københavns Kommune. Bebyggelsen blev opført som rækkehuse, hvilket har været meget fremsynet, idet denne attraktive boligform først blev almindelig mange år senere.

Det er karakteristisk for bebyggelsen, at der trods dens ensartede helhedspræg findes en rigdom af variationer i detaljerne på husfacaderne. Detaljer som man først opdager lidt efter lidt, og som man stadig finder nye eksempler på. De lange husrækker varieres af frontkviste i et rytmisk forløb og store variationer i facaderne, mens fælles tagfod og gennemgående vandrette murbånd sikrer sammenhængskraft med helheden.

I moderne sprogbrug kan bebyggelsen karakteriseres som en tæt lav bebyggelse, der indbyder til fællesskab på flere niveauer – spændende lige fra den intime samtale med naboen over stakittet til fælles arrangementer for alle beboere.

Denne type bebyggelse opleves som en lille by i byen. Man kender hinanden på godt og ondt.

Kort over kvarteret



Kort over kvarteret med årstal der markerer husenes opførelse

Husejerforeningen

Husejerforeningen blev stiftet i 1907. Det hed dengang en Husbesidderforening, og foreningens formål var at løse de problemer af praktisk art, som var fælles for ejerne.

Foreningen eksisterede parallelt med Arbejdernes Byggeforening, som havde det overordnede økonomiske og juridiske ansvar for bebyggelsen. Ved opløsningen af Arbejdernes Byggeforening blev alle rettigheder og pligter d. 1.10.74 overdraget til Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret.

Servitududvalget

Bestyrelsen har nedsat et servitududvalg.

Helhedspræget er en del af charmen i kvarteret og grunden til, at kvarteret fremstår som et kvarter med karakter. Dette indtryk skal der ikke ændres på, hvorfor en overskridelse af servitutterne vil blive påtalt af Bestyrelsen og der skal ske en tilbageførsel til det oprindelige udtryk. Der henvises til "Retningslinjer for administration og håndhævelse af servitutter mv i Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret".

Bevaringsværdig bebyggelse

Lyngbyvejskvarteret og de enkelte huse er klassificeret som bevaringsværdigt. De fleste huse har høj bevaringsværdi (værdiklasse 3 efter SAVE-metoden) mens enkelte huse har middel bevaringsværdi (værdiklasse 4 efter SAVE-metoden). Metoden bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand, ved en vurdering af fem forskellige forhold:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Bygninger som vores med bevaringsværdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Derfor findes servitutter og regulativer, der skal sikre, at kvarteret kan bevares uspolet. Herunder omtales de love og regulativer der er gældende:

- Servitutter, der stadig er gældende og har betydning for den enkelte husejer
- Byggeloven
- Det aktuelle bygningsreglement

Indeholdt i håndbogen er gældende regulativer:

- Fasaderegulativ, et foreningsretligt regulativ om bebyggelsens ydre fremtræden og hvordan udvendige ændringer af husene udføres bedst i forhold til bebyggelsens oprindelige arkitektoniske idéer.
- Haveregulativ, et foreningsretligt regulativ om havernes fremtræden

Bygningsreglement og servitutter

Hvis man går med planer om at foretage indvendige eller udvendige ændringer på ejendommen, skal man sikre sig, at de påtænkte ændringer ikke vil være i strid med gældende love og bestemmelser.

Hvis man er ved at købe en ejendom i kvarteret, gælder reglerne for indvendige og udvendige ændringer ligeledes. Hvis man kan se, at man er ved at købe en ejendom der ikke lever op til de ovennævnte regulativer, kan ejerforeningen kontaktes for spørgsmål vedrørende eventuelle krav til genoprettelse af u hensigtsmæssige/ulovlige ændringer.

Det aktuelle bygningsreglement kan findes på Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside.

<https://bygningsreglementet.dk/>

Over bygningsreglementet står Byggeloven, der ligeledes kan findes på Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside.

<https://www.trafikstyrelsen.dk/da/Byggeri/Byggeriets-regler/>

Byggeloven

Man kan finde tegningerne til husene i Københavns Kommunes byggesagsarkiv. Tegninger for en hel husrække er arkiveret på et enkelt hus. De andre huses byggesag henviser til dette matrikelnummer.

De fleste bygningsmæssige ændringer kan ikke foretages uden en kommunal byggetilladelse, men man skal være opmærksom på, at en byggetilladelse ikke i sig selv giver grønt lys for at gå i gang, idet servitutbestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden står over en byggetilladelse, der som oftest blot omhandler de tekniske krav.

Servitutter er en række bestemmelser som er tinglyst på den enkelte ejendom. De har således retslig gyldighed og bør kendes af enhver husejer. Der kan være forskel på servitutterne fra ejendom til ejendom, ligesom der kan være særlige behæftelser på enkelte ejendomme. I skødet er der henvist til servitutterne, men de er som regel ikke medtaget i deres fulde ordlyd. Servitutterne omhandler bl.a. forhold vedrørende husenes ydre, ombygninger, ejendommenes anvendelse, havearealernes benyttelse, hegnspligt, forsyningsledninger og påtaleret.

Det må derfor tilrådes, at man læser servitutterne og evt. skaffer sig en kopi. Servitutterne for den enkelte ejendom findes i tingbogen på Københavns kommunes tinglysningskontor. Eksempler på servitutter og bestyrelsens uddybende kommentarer til deres forvaltning kan ses i bilag 2.

Vær opmærksom på at servitutterne som udgangspunkt ikke tillader nogen form for ændringer af husenes udseende. Nye tiders ændrede udnyttelse af husene har dog bevirket, at visse ændringer accepteres af Husejerforeningen, såfremt det ikke går ud over helhedsindtrykket. I praksis forvaltes servitutterne derfor mere smidigt, men det anbefales stærkt, at man rådfører sig med bestyrelsens servitutudvalg, inden man går i gang med ændringer, der hører ind under servitutbestemmelserne. Der henvises til notatet "Forvaltning af servitutterne i Lyngbyvejskvarteret"

I de følgende afsnit er Husejerforeningens krav til bebyggelsens ydre fremtræden specificeret med beskrivelser af, hvad der må og ikke må ændres, samt hvilke regler der skal følges ved vedligehold og ombygning.

Bygningstyper

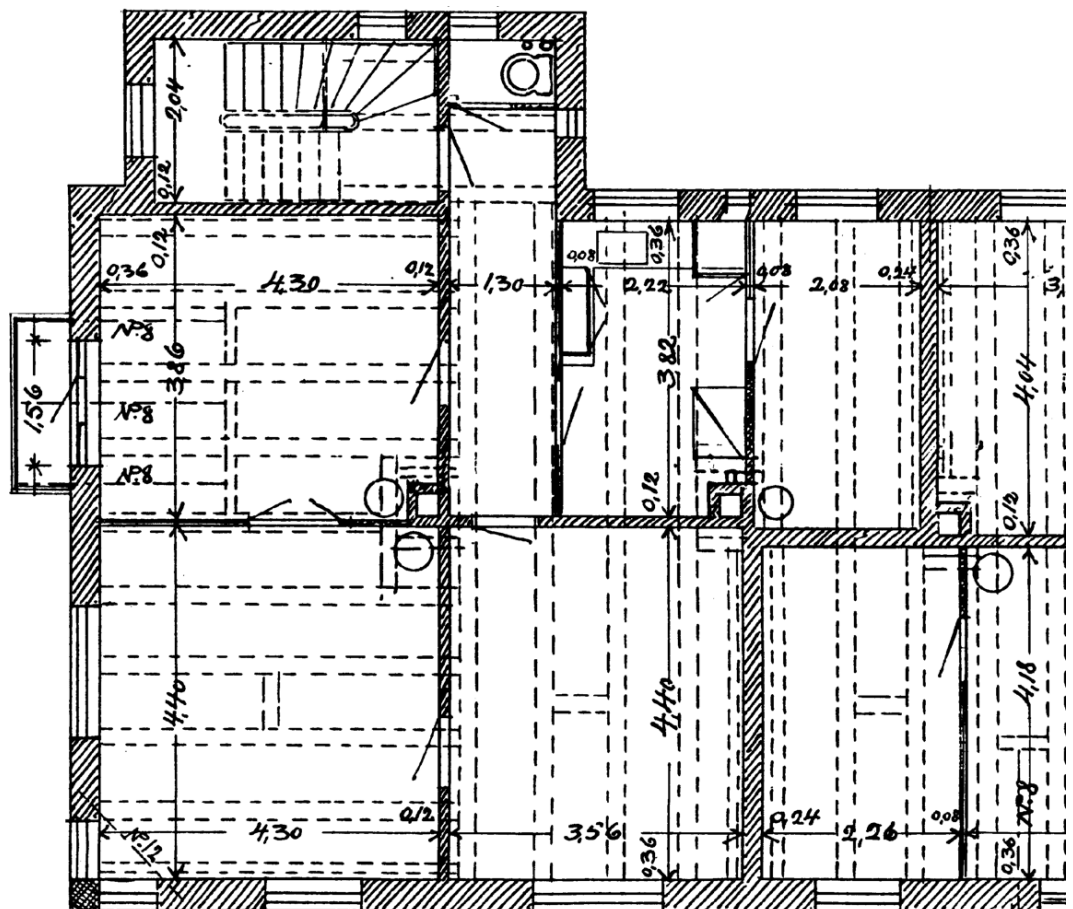
Kvarteret er opbygget af længer af rækkehuse i enten 2 eller 3 fag i bredden. Mod nord afsluttes de fleste rækker af et hjørnehus, mens haverummene mellem rækkerne afgrænses mod syd af mindre tværgående rækker af 3-5 huse, der følger vejens forløb på hhv. F. Ulriks Gade og Haraldsgade.

Der findes mange variationer i husene, men den grundlæggende struktur kan forsimples til tre typer.

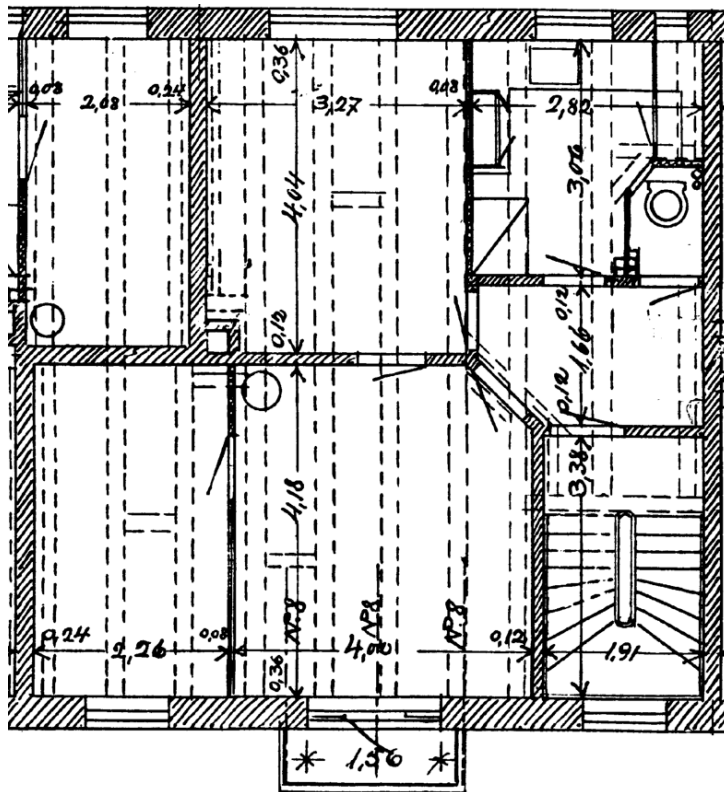
- A. Smalt rækkehus m. 2 fag
- B. Stort rækkehus m. 3 fag
- C. Hjørnehus

Eksempler på planer og snit

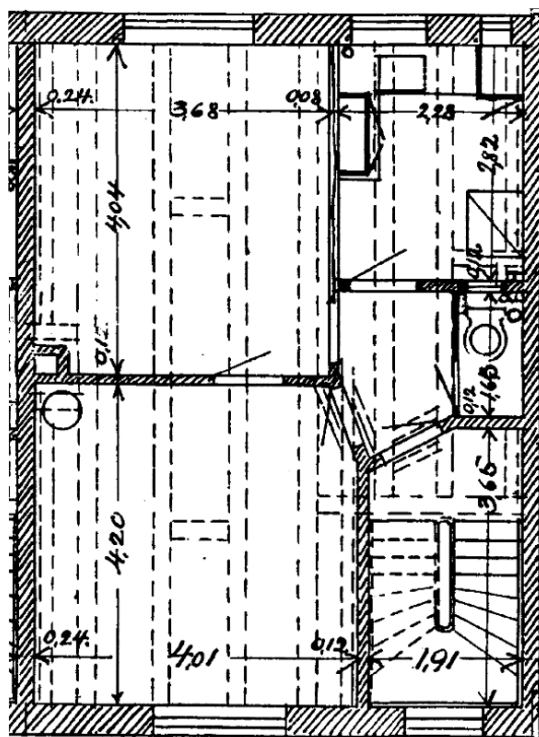
På de tre plantegninger af typiske huse nedenfor ses bjælkelaget indtegnet med stiplede linjer.



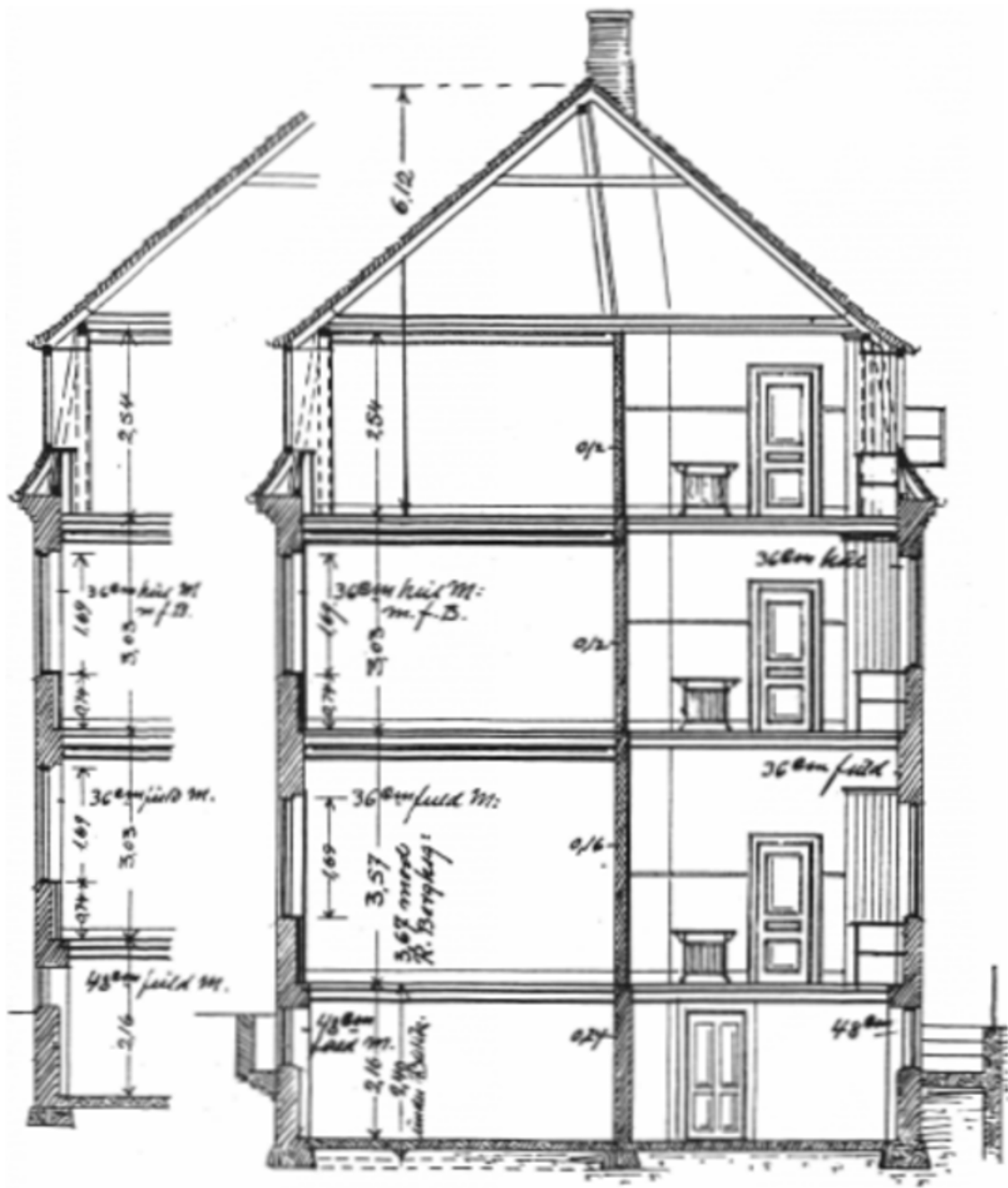
Plantegning af hjørnehus



Plantegning af stort rækkehus



Plantegning af smalt rækkehus



Lodrette snit

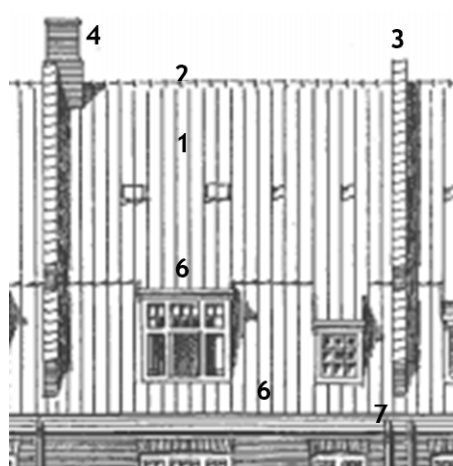
Til venstre v. alm. ejendom, til højre v. ejendom med butikslokaler

Tag

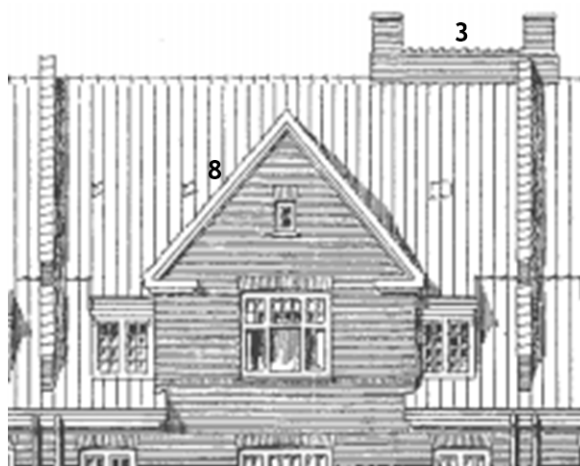
I det følgende afsnit beskrives tagenes opbygning og udformning, samt de vigtigste dele man skal være særligt opmærksom på ved renovation, udskiftning og vedligehold af husenes tage.



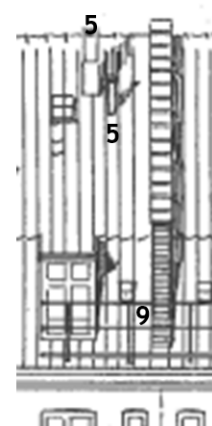
Illustration af de vigtigste dele på et tag



Tagflade mod gade på alm. hus



Tagflade mod gade på hus med frontispice

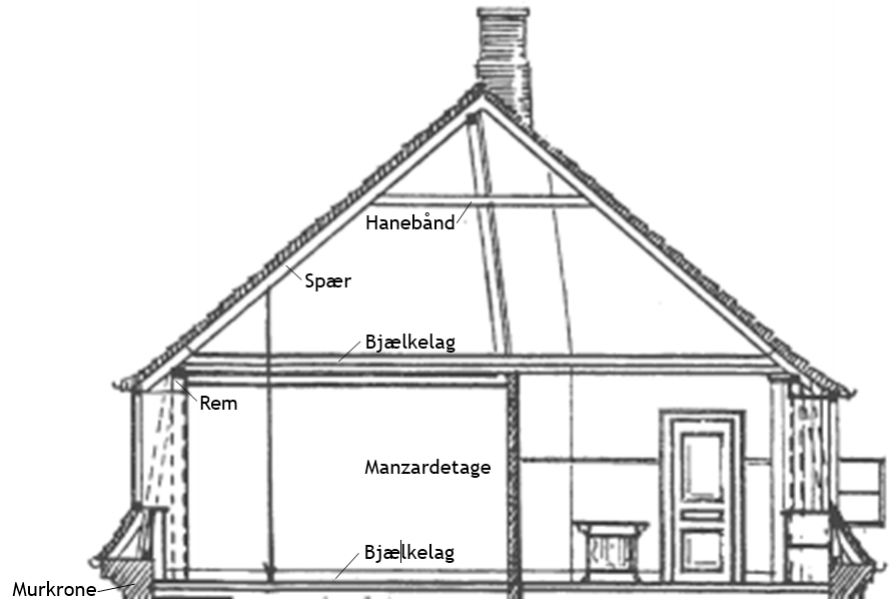


Tagflade mod gård

1: Tagbeklædning. 2: Rygningssten. 3: Brandkam. 4: Skorsten. 5: Udluftninger. 6: Tagrender. 7: Nedløbsrør. 8: Skotrende. 9: Branddaltan.

Illustration af de vigtigste dele på et tag

Tagkonstruktion



Snit i tagkonstruktion, 2. sal (mansardetage) og loftetage

Husenes tagkonstruktion omfatter både loftsetagen og 2. sal, idet tømmerkonstruktionerne hænger sammen på de to etager. Som det ses på ovenstående snit i en almindelig rækkehusstype, er loftsetagens tømmerkonstruktion opbygget af spær, der er stivet af med hanebånd. Spær og gulvbjælker hviler på langsgående bjælker (remme) ved facaden. Rømmene hviler på en tømmerkonstruktion, der dels står på 2.sals gulvbjælker, dels på ydervæggens murkrone (det øverste af den murede ydervæg). En sådan opbygning, hvor tagstenene følger tømmerkonstruktionen på 2.sal, hedder et mansardtag, og 2.sal benævnes som mansardetagen.

Inddragelse af loft til beboelse

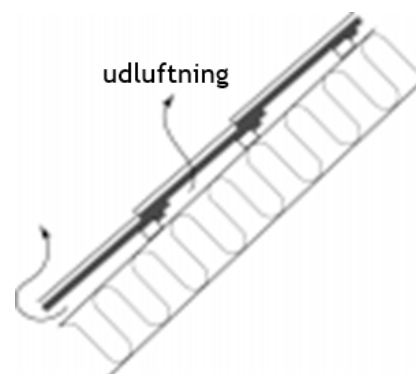
Hvis man ønsker at inddrage loftet til beboelse, forlanges det af brandmæssige årsager, at loftsstrukturen skal kunne bære sig selv ved en evt. brand. Det kan fx opnås ved, at den bliver båret af profiljern i stedet for af de eksisterende remme. Jernene skal spænde fra brandmur til brandmur uden anden understøttelse.

Tagbeklædning

Husenes tagbeklædning er flade, dobbeltfalsede teglsten, der er karakteristiske for kvarteret. De fleste tage er røde, mens nogle huse har mørktglaserede tagsten. Enkelte huse har én farve sten mod gaden og en anden mod gården. Ved udskiftning og vedligehold skal nye tagsten og rygningsten være magen til de oprindelige -

både hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter. Stenene er ikke almindelige, men fås dog stadigvæk. Revnede sten skal udskiftes hurtigst muligt, da de giver mulighed for vandindtrængen til tagkonstruktionen.

Tagsten kan understryges (indvendig tætning med mørtel) for at forhindre indtrængen af vind og fygesne. Understrygningen må ikke være tæt, hvis taget er isoleret, da der skal være udluftning på isoleringens yderside, med mindre udluftningen sker gennem særlige tudsten (tagsten med ventilationsåbninger). Udluftning over isoleringen hindrer vanddamp i at sætte sig som fugt i konstruktionen.



Snit i tagflade m. isolering

Rygningssten

Rygningssten er særlige teglsten der lukker tagfladen foroven. Stenene er lagt i mørtel, som en gang imellem skal fornys for at undgå at stenene bliver løse og for at undgå, at der dannes huller i tagfladen under rygningsstenene.

Vedligeholdelse af tage

Undertage beskytter mod sne og regn som trænger ind under tagdækningen. Et undertag kan fx være en membran af tagpap på et underlag af brædder med fer og not.

Undertage anvendes ved renovering og nybyggeri med åbne tagbeklædninger, f.eks. af teglsten. I det traditionelle byggeri har man ikke brugt undertag, men i stedet en understrygning af mørtel, hvilket giver en løsning der er mindre tæt og som har en kortere levetid end et godt undertag.

Etablering af undertag ved renovering ændrer ved tagets ydre udseende, da taget vil hæves med nogle centimeter. Principperne for renovering af tage i kvarteret er den ubrudte taglinje mellem husene, ud over de fald i taghøjden som er en del af bebyggelsen og som følger af terrænet.

Etablering af undertag skal foretages under følgende hensyn:

Sadeltaget (den øverste skrå del af taget)

På den øverste del af taget må tagfladen hæves op til 50 mm plus nødvendig opretning. Det muliggør etablering af fast undertag. Kvistens front skal forhøjes tilsvarende.

Det skal også sikres, at den ekstra række med mursten på siden af brandkammen (udkravede sten) mellem husene bevares. Det kan enten gøres ved at tilskære de udkravede sten på undersiden, men der skal bevares mindst 35 mm. sten. Alternativt kan udkravningen ommures, så den flyttes et skifte (murstensrække) højere op.



Eksempel på rygningssten lagt i mørtel.

Mansard (Den nederste del af taget)

Etablering af traditionelt fast undertag på mansarden er ikke muligt, da en sådan hævelse af tagfladen vil drukne undersiden af kvistene på en uacceptabel måde. Fast undertag på mansarden kan i stedet etableres ved at lægge det mellem tagspærene. Tagfladen må højst hæves med 25 mm.

Ved den nederste del af mansardtaget (tagfod) må taget ikke hæves. Her kan dog etableres fast undertag hvis der tages højde for dette i opskalkningen (de lægter der forbinder spær med murkrone). Der hvor taget møder muren (forskælling), er der igen udkravede sten. Denne løsning skal bevares, evt. ved at tilskære de udkravede sten på undersiden.

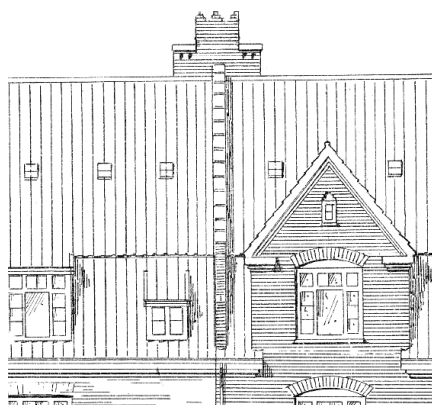
Frontispicer

For huse med frontispice er taget på denne del følsom for at blive hævet, da det medfører en tyk mørtelkant under de hennemurede tagsten i fronten. Etablering af traditionelt fast undertag på frontispicens tag er derfor ikke en mulighed. I stedet henvises til fast undertag mellem tagspærene. Tagfladen på frontispicerne må højst hæves med 25 mm.

Skotrender

Når tagfladen hæves med undertag, skal skotrenden hæves tilsvarende så den ikke kommer til at ligge dybere i tagfladen end oprindeligt. Bredden på skotrenden må ikke være bredere end på de eksisterende tage, maksimalt 250 mm. fra teglkant til teglkant.

Brandkam



Eksempel på brandkam fra det oprindelige tegningsmateriale

En brandkam er den øverste udvendige del af den mur, der adskiller de enkelte ejendomme. Tagfladen og tagkonstruktionerne på hver ejendom stopper ved brandkammen, hvilket mindsker faren for, at en tagbrand i en ejendom breder sig til naboejendommene. På huse hvor ejendomsskellet har et knæk (fx huse med frontispice) har brandkammene et tilsvarende knæk.

Brandkammene afsluttes foroven med specielle afdækningssten af tegl. I overgangen mellem tag og brandkam er udført en forskælling. Tagstenene er ført ind i en fals i brandkammen, der til slut er lukket med mørtel.

Brandkammenes øverste skifter (rækker mursten) følger tagets hældning og ligger således på skrå. Det betyder, at hele den øverste del kan skride ned, hvis brandkammene ikke vedligeholdes. Det sker med betydelig kraft og kan være livsfarligt for de, der evt. måtte opholde sig nedenfor taget. Fuger og forskælling på brandkamme skal udkradses og fuges med passende interval for at sikre, at taget forbliver tæt og for at undgå nedstyrtning. Man skal være opmærksom på, at selv små revner kan vokse sig store på kort

tid, hvis der sætter sig vand i revnerne med frostsprængninger til følge. Brandkamme vedligeholdes i fællesskab af de tilgrænsende ejendommers ejere.

Ved vedligehold og udskiftning skal brandkamme opmures med forbandt, profil og sten magen til de oprindelige - både hvad angår form, farve, materiale og overfladeprodukt. Afdækningsstenene på brandkammene er ligesom tagstenene ikke almindelige. Ved udskiftning af afdækningssten skal der anvendes sten, hvis form, farve, materiale og overfladeprodukt svarer til de oprindelige.

Kvarteret anvender en type tegl, hvilket er vigtigt og skal følges af den pågældende tagentreprenør. Er man som ejer i tvivl, inden der igangsættes en tagreparation respektive udskiftning, kan man kontakte Servitut-udvalget

Skorsten

De murede skorstenspiber er karakteristiske elementer ved husene. Skorstene er meget udsatte for vejrets og skorstensrøgens nedbrydende påvirkninger, derfor tæres fugerne hurtigt. Hvis fugerne ikke vedligeholdes, bliver skorstenen mere og mere vakkelvorn, og ofte ses det, at der ligefrem er huller mellem stenene, fordi mørtelen er tæret væk. I værste fald styrter den ned, fordi stenene til sidst ligger helt løst. Skorstene bør derfor jævnligt efterses for utætheder.

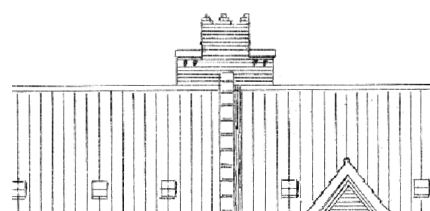
Skorstene må ikke fjernes, selv om de ikke bruges. Ved vedligehold og udskiftning skal de opmures med forbandt, profiler og sten magen til de oprindelige, både hvad angår form, farve, materiale og overfladeprodukt.

Udluftninger

På tagene, fortrinsvis mod gården, ses det, at der foruden skorstene stikker rør og skorstenslignende opbygninger op gennem tagfladen. Det er dels udluftninger fra faldstammer (rørene til spildevand), dels ventilationskanaler fra toiletter og køkkener.

Udluftningsåbningerne på faldstammerne forhindrer, at der opstår undertryk i rørene, når der skylles ud i toiletterne, eller når der hældes vand ud i vaskene. Opstår der undertryk, vil det kunne bevirke, at vandet i vandlåse på håndvaske eller toiletter suges ud. Det medfører bl.a., at der kan trænge lugt op fra kloaksystemet.

I køkkener og på toiletter er der etableret udluftning fra rummet gennem særlige ventilationskanaler. Hvert rum har sin egen ventilationskanal, der fører til det fri over taget.



Eksempel på skorsten fra det oprindelige tegningsmateriale

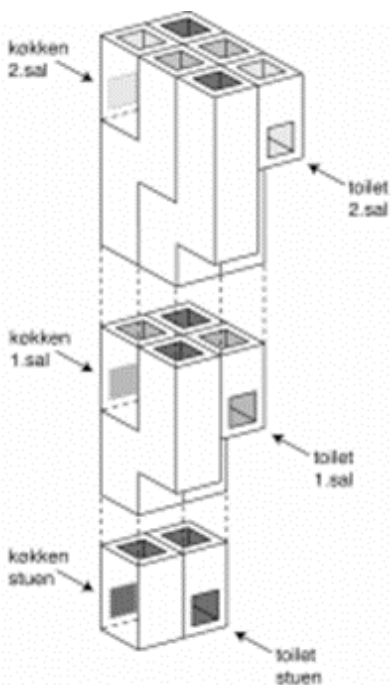


Illustration af princip for føring af ventilationskanaler. Kanaler fra toiletter er ført lige op, men kanaler fra køkkener "knækker".

Åbningerne ses som rektangulære huller under loftet og vil ofte være forsynet med en rist. Fra en ejendom med tre standardlejligheder vil der således være i alt seks særskilte kanaler: tre fra køkkenerne og tre fra toiletterne.

Over taget kan det forekomme, at mados fra én kanal suges ned i en anden kanal. Ventilationskanalerne kan desuden blive forstoppede af fugle (som regel duer), der har bygget rede på udmundingerne på taget eller evt. er faldet ned i en af kanalerne. Har man mistanke om det sidste, kan man evt. få skorstensfejeren til at rense ventilationskanalen.

Ventilationskanaler fra køkken og bad føres samlet til det fri via opmurede skorstenslignende opbygninger. Opbygningerne kan over tagfladen være udført af teglsten eller af betonelementer. Opbygninger af teglsten må ikke fjernes. De skal ved udskiftning og vedligehold opmures med sten magen til de oprindelige – både hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter. Fritstående opbygninger udført af betonelementer må gerne nedtages.

Tagrender og nedløbsrør

Tagrenderne samler vandet fra tagfladen og leder det til nedløbsrørene. De er derfor opsat med et lille fald mod nedløbsrørene. Tagrender bæres af rendejern, der er fastgjort til trækonstruktionen under tagstenene. Ved udskiftning af tagrender bør disse erstattes/udskiftes med tagrender i zink.



Tagrender over kviste i mansarden leder vandet væk fra vinduerne og ud på tagfladen. Disse bør afsluttes med endebund påloddet en udspyer og ikke et nedløbsrør, for at opnå så enkelt et udtryk som muligt.



Tagrender skal renses en gang imellem for blade, jord og mos, da de ellers kan stoppe til, så vandet ikke kan løbe væk. Om vinteren kan det forårsage, at smeltevand fra sne hober sig op i tagrenden, for at løbe ind under tagstenene med vandskader til følge. Dette kan også forekomme, hvis sneen skiftevis fryser og tør, så der optræder smeltevand og is i tagrenden på samme tid. Rensning af tagrenderne kan med lidt snilde udføres fra vinduerne på 2.sal, hvis man binder en lille skovl eller lignende fast til et langt skaft.

Nedløbsrørene fører vandet fra tagrenderne til kloakken. De skal som tagrenderne udføres i zink og fastholdes med runde bøjler til ydermuren. Nedløbsrørene slutter fornedet ved en tilslutning til kloaksystemet. Her skal de forsynes med en krave, der dækker kloakrøret, for at forhindre rotter i at komme op denne vej.

Fotos af tagkviste med gode og dårlige afvandingsløsninger

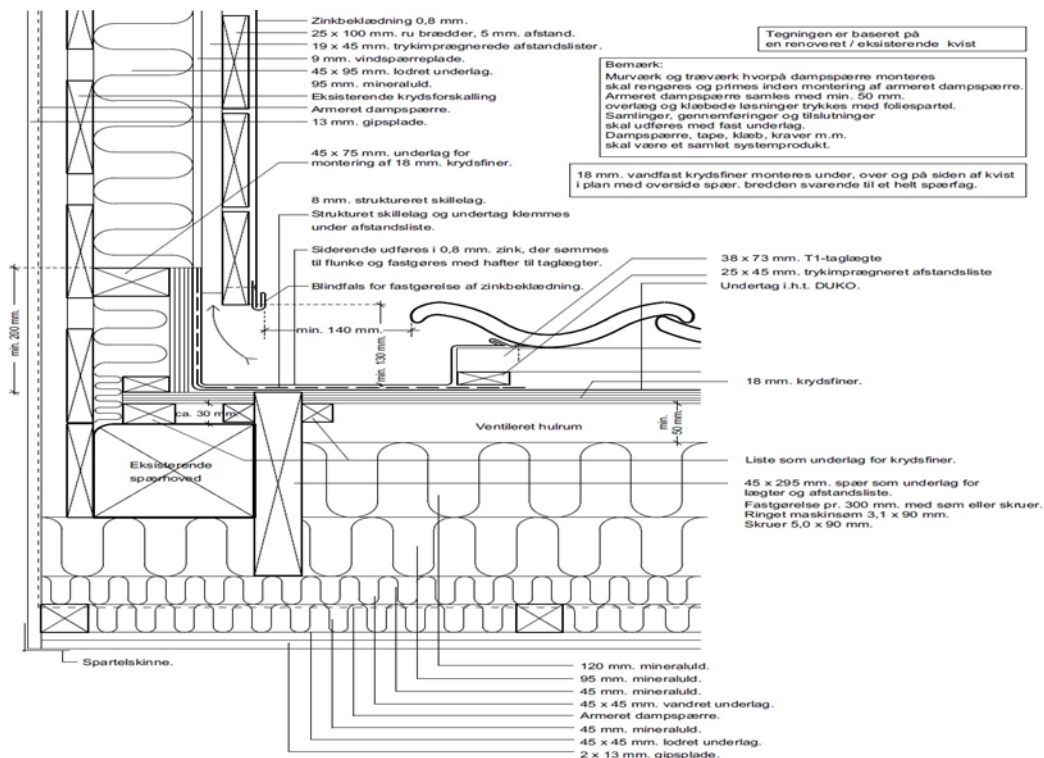
Skotrender

En rende mellem to indadgående sammenstødende tagflader kaldes en skotrende. Huse med frontispice har skotrender, hvor frontispicens tagflade møder den øvrige tagflade. Skotrender er opbygget med zink på et bræddeunderlag, der går ind under tagstenene. Zinken tæres af regnvand, og skotrenderne bør derfor efterses jævnligt. Utætte skotrender er ofte årsag til, at regnvand og smeltet sne løber ind på taget og i værste fald forårsager vandskader og svampeangreb.

Mansardkviste/tagkviste

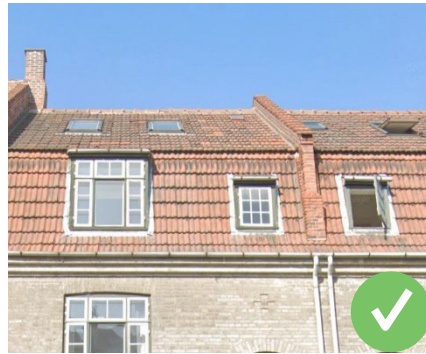
Dimensionerne på tagkvistene må ikke ændres, og der må ikke fjernes eller etableres nye kviste. Kviste kan være skyld i store varmetab, da flunker (siderne) og tag som oftest kun består af et lag brædder. En eventuel isolering skal foretages indvendigt, da udvendig isolering vil virke skæmmende og forandre kvistenes udseende. Til dette formål findes dyrere isoleringsmaterialer med en meget høj isoleringsværdi, som er effektive i mindre tykkelser. Vær opmærksom på at vinduer i kviste skal udføres med karme og rammer i samme dimensioner, proportioner mm. som de oprindelige, se nærmere i afsnittet om vinduer i kapitlet "Facade".

Inddækning af kviste udføres med en rende af zink langs kvistens sider, hvor tagbeklædning føres hen over. Se tegninger af denne type detalje hos fx "Gode tage" jfr.nedenfor.



Do's & don'ts mansardkviste

Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på mansardkviste. Gode kviste fremstår som oprindeligt. Dårlige kviste har oftest forkerte vinduer, forkert inddækning og klodset afvanding.



Mansardkviste i oprindeligt udtryk (dog forkert inddækning, bør udføres med zinkrende samt tagrender i zink)

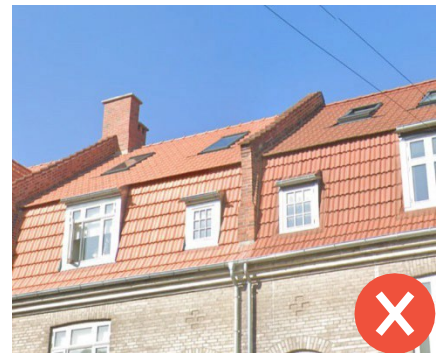
Mansardkviste i oprindeligt udtryk (dog forkert inddækning, bør udføres med zinkrende)



Mansardkviste med forkerte vinduer (dimensioner, karm/ramme, sprosser) og forkert inddækning



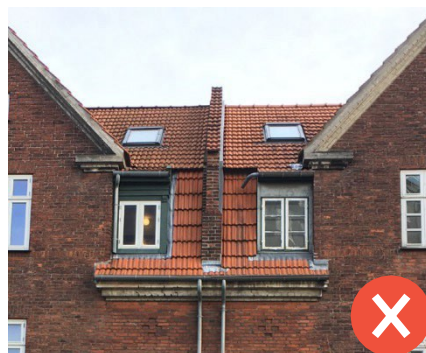
Mansardkviste med forkert inddækning og klodset afvanding



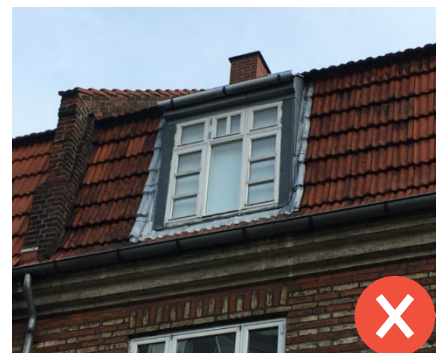
Mansardkviste med forkerte vinduer



Mansardkviste med forkert vindue (venstre) og forkert inddækning (højre)



Mansardkviste med forkerte vinduer (venstre), forkert beklædning (højre) og klodset afvanding



Mansardkvist med forkert inddækning, samt nyere vindue i forkerte karm/ramme dimensioner

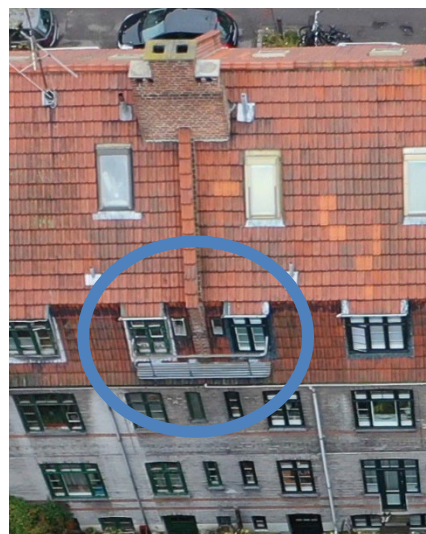
Brandaltan/brandsikring

Alle huse har oprindeligt været udstyret med brandaltaner af jern på 2. sal mod gården. Brandaltanerne forbandt to naboejendomme og var en flugtvej for personer, der opholdt sig på 2. sal, i tilfælde af brand på trappen. Da alle ejendomme blev brandsikret i 1990 (hvilket bl.a. indebærer, at brand ikke kan udvikle sig hurtigt på trappen), kan brandaltanerne fjernes.

De fleste har efterhånden fået fjernet brandaltanerne, men enkelte steder ses de stadigvæk. Hvis de aldrig har været udskiftet, skal man være opmærksom på, at de formodentlig er så gennemtærede at der er fare for, at de styrter ned. Altanerne bliver båret af jernprofiler, der går gennem tagfladen for at blive fastgjort til murkronen. Hullerne i tagfladen er inddækket med zink eller bly, der også kan være tæret, hvorved regnvand kan trænge ind på taget. Der er derfor al mulig grund til fjerne brandaltanerne, hvis det endnu ikke er gjort.

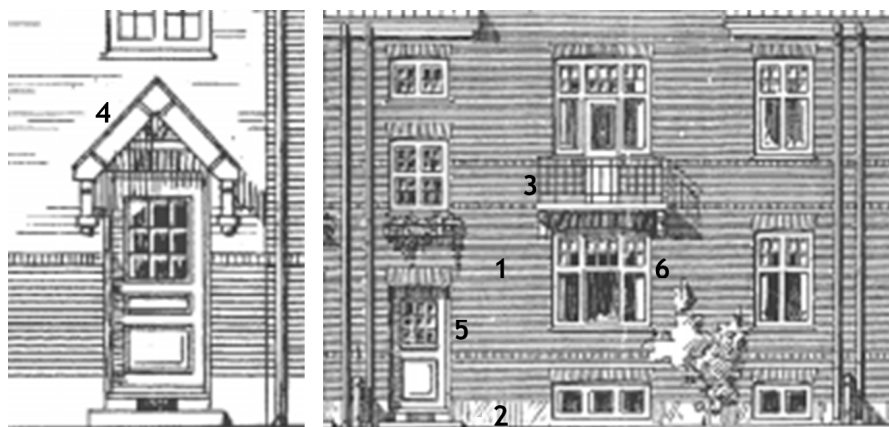
Brandsikringsforanstaltningerne er beskrevet i en attest, der foreligger særskilt for hver ejendom. Det er ulovligt at ændre eller fjerne foranstaltningerne, og det kan få alvorlige konsekvenser i tilfælde af brand såvel menneskeligt som forsikringsmæssigt.

Brandsikringens art og omfang afhænger af, hvilken status den enkelte ejendom har (enfamilieshus, udlejningsejendom etc.). Typisk kan brandsikringen omfatte fjernelse af døren til det nederste rum under trappen, beklædning af samme rum med en klasse 1 beklædning (fx 13 mm gipsplade), tætning af dør fra trapperum til kælder med tætningslister hele vejen rundt, samt forbud mod opbevaring af brændbart materiale i rummet under trappen. For ejendomme med flere boligenheder vil brandsikringen endvidere omfatte tætning af døre mellem trapperum og boliger, samt tildækning af dørenes glasruder med en klasse-1 beklædning.



Facade

I det følgende afsnit beskrives facadernes opbygning og udformning, samt de vigtigste dele man skal være særligt opmærksom på ved renovation, udskiftning og vedligehold af husenes facader. Illustrationer af de vigtigste dele på en facade:



Dør med baldakin

Facade med altan



- Tagvindue
- Brandkam
- Mansardkvist
- Mansardvindue
- Tagrende
- Facadevindue
- Trappevindue
- Muret stik
- Hoveddør

Murværk



- Mansardkvist
- Gesims
- Murbånd

Murværket på husene fremstår som blankt murværk i røde, gule eller grå mursten. Murene har mange fine detaljer som fx gennemgående murbånd af rulsifter (mursten lagt på siden med endefladerne udad), murede stik over døre og vinduer (et stik er en selvberende murkonstruktion, hvor stenene er lagt på højkant), ornamenter i profileret murværk og murede fuglekasser. Desuden findes der flere steder indlagte relieffer, medaljoner, friser og borter i kalksten, samt pudsede "spejle" over døre og vinduer. Alle disse karakteristiske detaljer skal bevares ved vedligeholdelse af murværket.



- Murbånd
- Baldakin

Ydermurene er ud for stueetagen udført som 36 cm fuld (massiv) mur. Ud for 1. sal er murværket udført som 36 cm hul mur (med hulrum). Ydervæggene ud for kældrene er udført af mursten som 48 cm fuld mur. De er sårbare idet vand, der fx siver konstant fra et tilstoppet tagnedløb eller fra en sprængt vandledning, kan trænge igennem væggene.

Ved vedligehold og udskiftning skal murværk udføres med forbandt, detaljering og sten magen til de oprindelige - både hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter.

Murværket må ikke panelbeklædes, males, pudses eller på anden måde overfladebehandles.



- Reces
- Murværk
- Muret stik
- Baldakin
- Sokkel

Ved reparation af facader og gavle skal anvendes lys kalkmørtel. Ældre bygninger som vores, der er bygget med kalkmørtel, skal ligeledes renoveres med kalkmørtel. Brug af det noget stærkere cementmørtel kan være katastrofal, da cementmørtelen er alt for uelastisk, hvorfor der opstår sprækker og revner i fugerne. Dette medfører fare for vandindtrængen gennem facaderne, men samtidigt er mørtelen alt for tæt, og hæmmer derved fordampning af fugt fra murværket igennem fugerne. Derfor må det kraftigt tilrådes at anvende kalkmørtel.

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 kalkmørtel. Syntetiske fugemasser er for tætte og kan ikke anbefales.

Sokkel

Husenes sokler vedligeholdes som pudsede sokler og kan enten fremstå ubehandlet med grå overflade eller være malet/ tjæret sorte. Soklernes pudslag beskytter til en vis grad det bagvedliggende murværk mod vand. Det kan derfor betale sig at holde sokkelpudsen intakt, især under jordoverfladen.

Vinduer

Alle vinduer på både gade- og gårdfacaden skal udføres som de oprindelige vinduer i træ med klart, jernfattigt, plant glas. Vinduer skal være med samme dimensioner, proportioner, materialer, kvalitet, karm- og rammedimensioner, profilering, oplukket metode og beslåning som de oprindelige.

Vinduer skal males med en af de i kvarteret oprindeligt forekommende farver, dvs. hvid, portgrøn, gammelrød eller ultramarinblå, evt. i kombination med farvede karme og hvide rammer. Se kapitlet om "Kvarterets farver" for farvekoder på de oprindeligt anvendte farver.

Som et gennemgående træk, lader det til at der oprindeligt var farvesat med kontrast mellem mørke og lyse bygningsdele – huse i lyse sten havde mørke vinduer som grønne, røde og blå, mens huse i de mørkere røde sten havde hvide vinduer. Ofte var mansardetagens vinduer hvide som kontrast til det røde tag. Denne tanke kan videreføres, men det er ikke et krav.

Inden for den enkelte ejendoms facader skal alle vinduer have samme farve eller farvekombination. Såfremt mansardetagens vinduer oprindeligt har haft en anden farve end de øvrige vinduer, kan denne forskel opretholdes. Mansardetagens vinduer må desuden males hvide uanset farven på de øvrige facadevinduer. Alle ejendomme i F.F. Ulriks Gade skal have hvidmalede vinduer på facader mod vej.

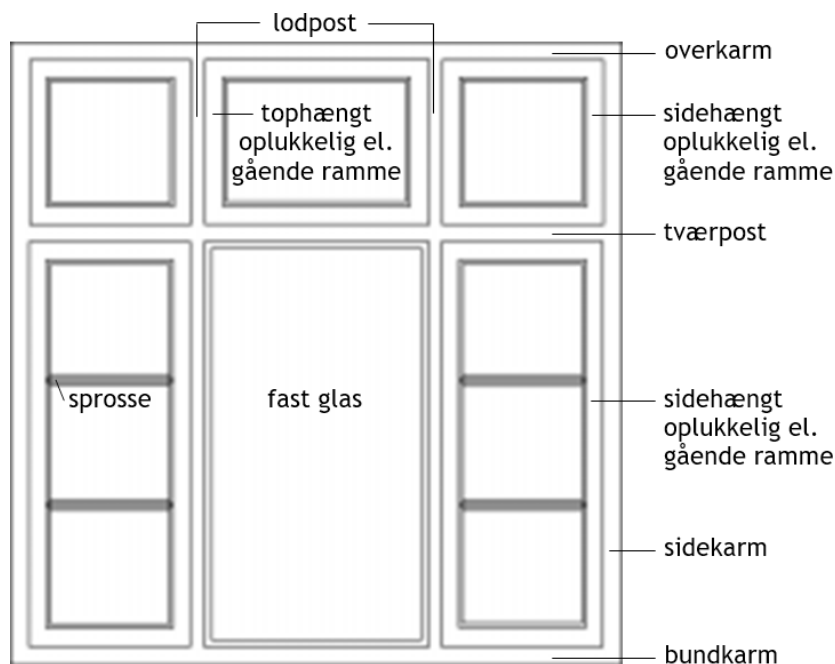


Illustration af de vigtigste dele på et vindue

Proportioner

Et vindues dimensioner er dets konkrete mål, hvorimod dets proportioner er forholdene mellem højder og bredder. Som det ses af eksemplerne i det følgende afsnit, kan et vindue godt være forkert proportioneret, selvom dets ydre dimensioner er rigtige. Da et vindues proportioner er helt afgørende for karakteren og oplevelsen af såvel det enkelte vindue som hele huset, må proportionerne ikke ændres, hvis vinduerne udskiftes. Især skal man være omhyggelig med at få placeret lod- og tværposter korrekt.

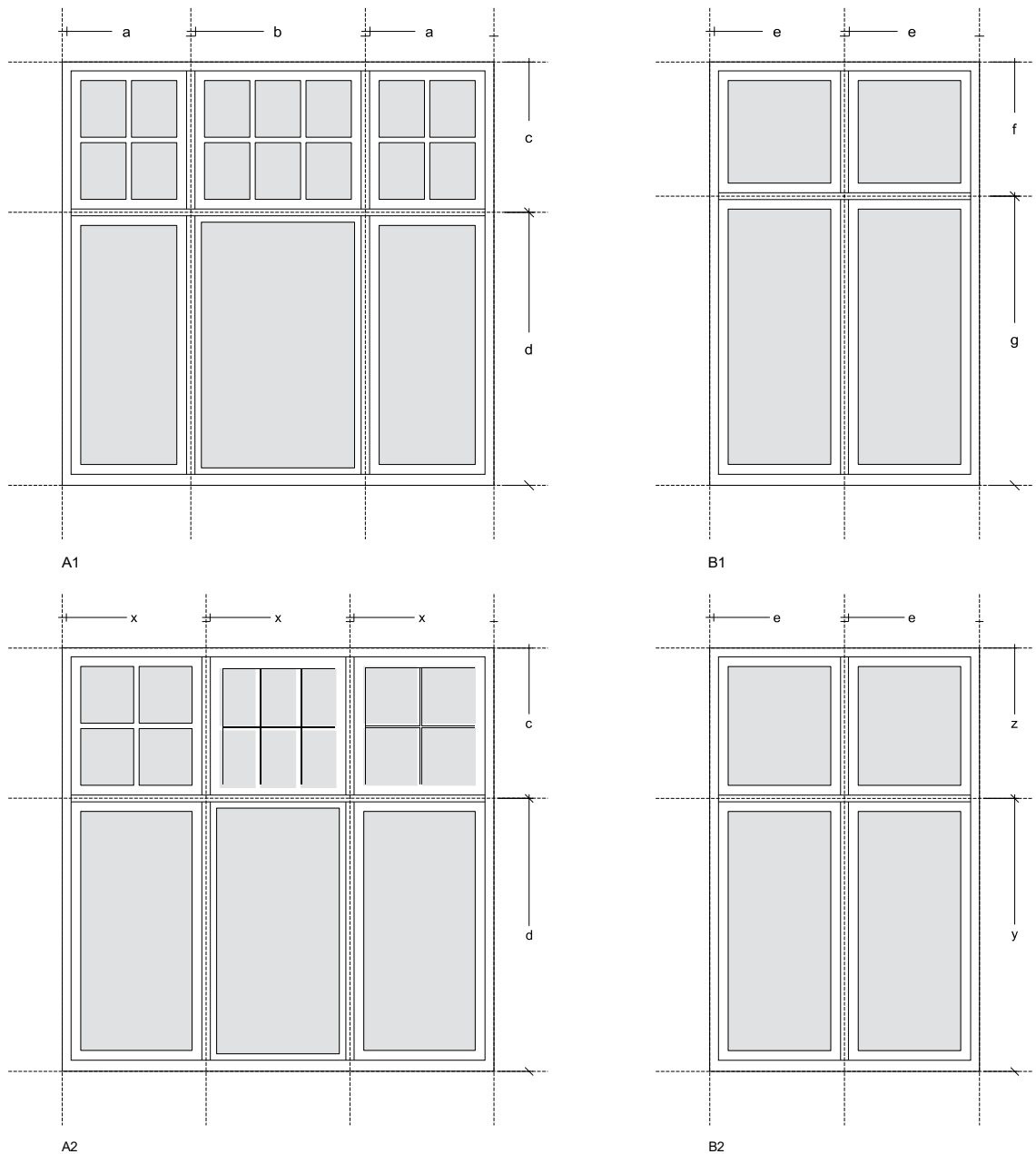


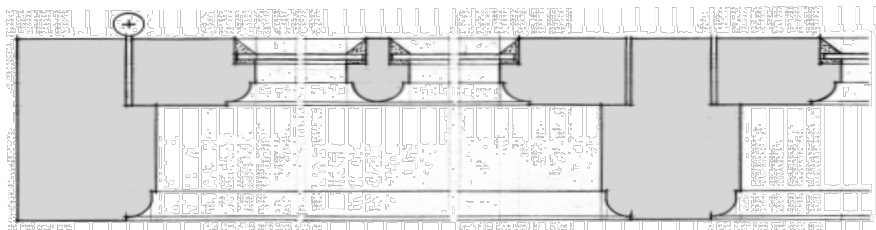
Illustration af to korrekt proportionerede vinduer (A1 og B1) og to forkert proportionerede vinduer (A2 og B2).

Vinduer med tre fag som type A1 er opdelt i seks større felter af en tværpost og to lodposter. Lodposternes midterlinjer deler vinduet i forholdene a:b:a. Tværpostens midterlinje deler vinduet i forholdet c:d.

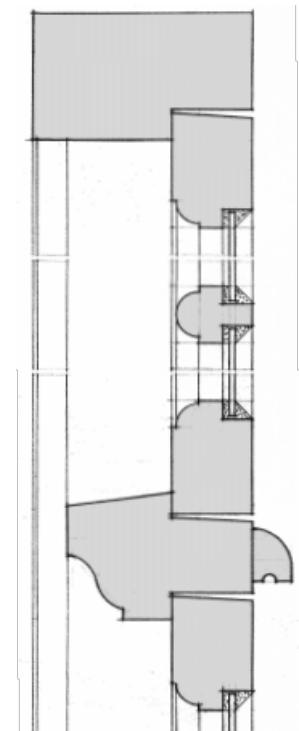
Vinduer med to fag som type B1 er et dannebrogsvindue. Det er opdelt i 4 større felter af en tværpost og en lodpost. Lodposten deler vinduet i forholdet e:e. Tværposten deler vinduet i forholdet f:g. Denne type vindue er ofte yderligere inddelt i felter af smalle sprosser.

Vindue A2 har de samme ydre mål som vindue A1 ovenover og er også opdelt i 6 felter af en tværpost og to lodposter, men lodposterne deler vinduet i et andet forhold x:x:x. Det ændrer vinduets karakter i forhold til vindue A1 (tydeligst ved de små vinduer i de øverste rammer). Tværposten deler vinduet i det rigtige forhold c:d.

Vindue B2 har de samme ydre mål som vindue B1 ovenover og er også opdelt i 4 felter af en tværpost og en lodpost, men tværposten deler vinduet i et andet forhold z:y. Det ændrer vinduets karakter i forhold til vindue B1. Lodposten deler vinduet i det rigtige forhold e:e.



Vandret snit i vindue, karm og lodpost



Lodret snit i vindue, karm og tværpost

Facadevinduer

Vinduer i facaderne mod gård og gade findes i flere typer og størrelser. Vinduerne skal ved vedligehold og udskiftning udføres magen til de oprindelige – både i forhold til lod- og tværposter, sprosser, dimensioner, placering og proportioner samt profilering og beslåning. Alle vinduer skal udføres i træ med klart, jernfattigt, plant glas. Sprosser i vinduer må ikke fjernes og ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer udføres med sprosser som oprindeligt – selv hvis de har været fjernet tidligere.



Referencefotos af tage med hhv. Louvre Heritage og Louvre Classic smedjernstagvinduer fra Saxo

Tagvinduer

Velux vinduer kan anvendes med almindelige åbning og som altanvindue mod gården type XX

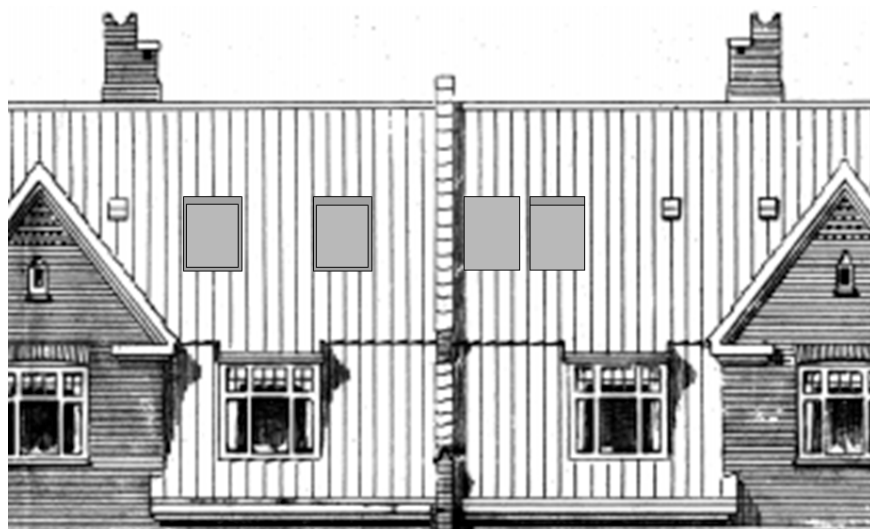
Herudover kan anvendes vinduer til bevaringsværdige bygninger, der flugter med tagfladen. Bl.a. Saxo Solution laver isolerede smedjernstagvinduer designet til historiske ejendomme. Henvisninger til producenter kan findes bag i håndbogen under kapitlet "Praktiske oplysninger".

Gamle støbejernsvinduer i taget kan således udskiftes med nye isolerede tagvinduer, der flugter med tagfladen. Der må i den øverste skrå del af taget desuden etableres nye ovenlysvinduer. De skal ligeledes flugte med tagfladen og udføres som vippe- eller tophængte vinduer.

Ovenlysvinduer må udføres med en maksimal bredde svarende til afstanden mellem spærene og en længde på maksimalt 150cm. Farven skal være dæmpet og passe til tagets karakter, glasset skal være klart, jernfattigt og plant.

For at bevare indtrykket af en sammenhængende tagflade skal der mellem to ovenlysvinduer være en afstand, der mindst svarer til 2 rækker tagsten. Det samme gælder afstanden fra et vindue til brandkamme, frontispice eller tagets kanter. Monteres flere ovenlysvinduer i tagfladen skal vinduernes over- eller underkanter flugte med hinanden. Der må ikke sidde to vinduer over hinanden i samme fag.

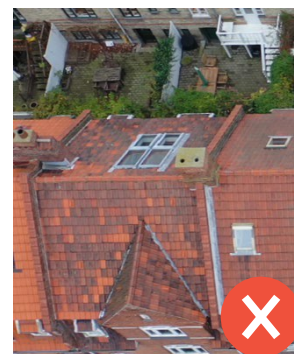
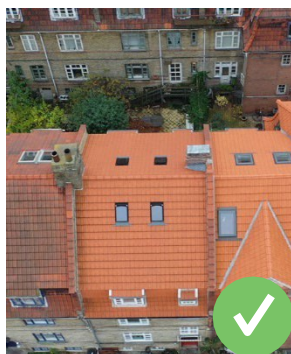
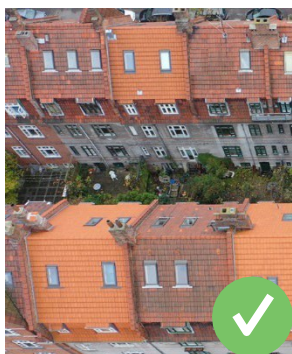
Vær særlig opmærksom på at der ved udnyttelse af loftsetagen gælder særlige regler for ovenlysvinduer ift. Brandforhold og personredning fra gaden. Reglerne kan læses i deres fulde ordlyd i det gældende bygningsreglement.



På huset til venstre ses et eksempel på en rigtig placering af to ovenlysvinduer. På huset til højre ses et eksempel på en forkert placering af to ovenlysvinduer.

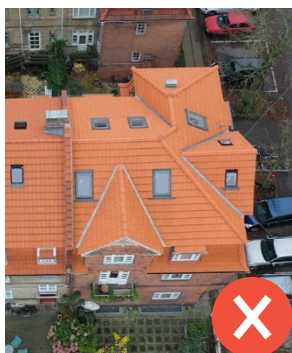
Do's & don'ts tagvinduer

Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på placering af tagvinduer. Dårlige placeringer er oftest vinduer der sidder for tæt sammen eller for tæt på tagets kanter. Vinduerne må ikke være med indbygget altan.

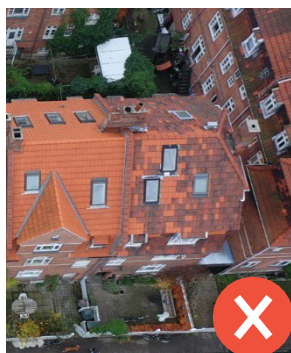


Vinduerne på det midterste hus er korrekt placeret

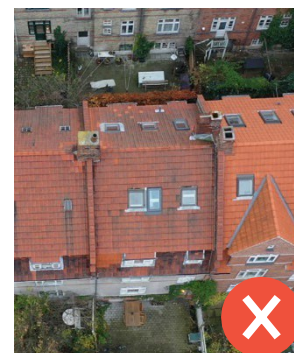
Vinduerne må ikke placeres over hinanden i samme fag, afstand mellem vinduer mangler



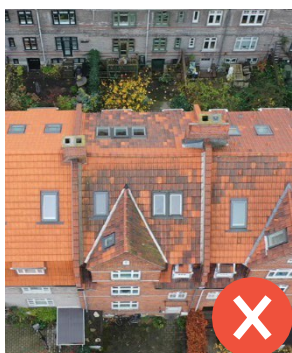
For lille afstand til brandkam og frontspice



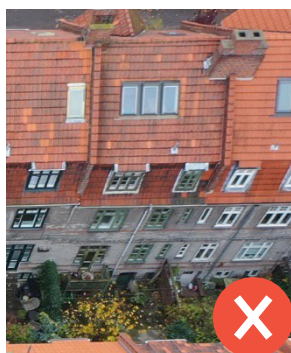
For lille afstand til frontspice, over/underkanter skal flugte



For lille afstand mellem vinduer, over/underkanter skal flugte



Manglende afstand mellem vinduer og til frontspice
Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret



Manglende afstand mellem vinduer

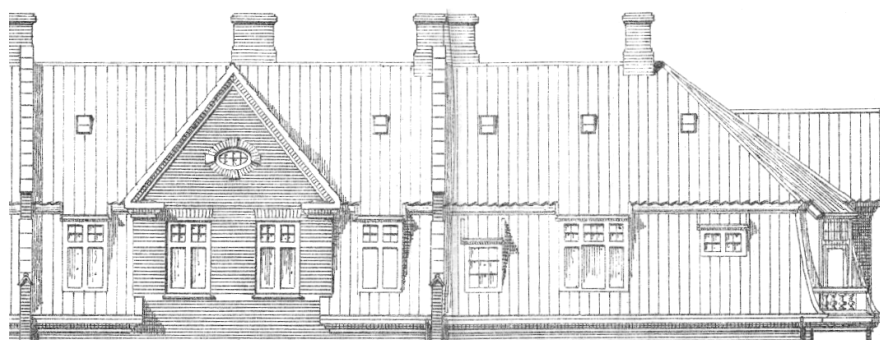
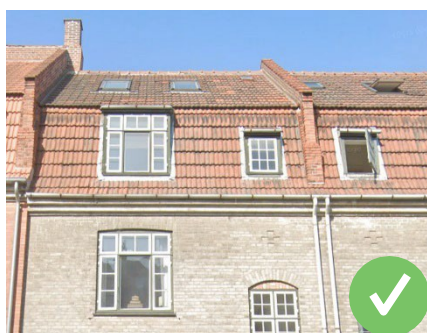


Mansardvinduer

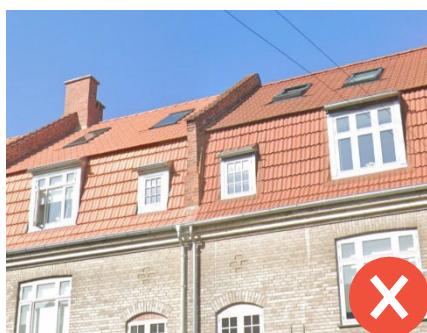
Vinduer i mansardkviste og frontspice skal vedligeholdes og udskiftes efter samme retningslinjer som øvrige facadevinduer. Ved udskiftning af vinduer i mansardkviste skal vinduerne placeres plant med kvistens forkant. På mansarden må der ikke etableres nye vinduer.

Inddækning omkring vinduer og kviste er beskrevet nærmere i afsnittet "Tagkviste" under kapitlet om tag.

Vinduer placeret i tagfladen på mansarden skal bevares. Ved vedligehold og evt. udskiftning skal vinduerne udføres som øvrige tagvinduer, af en type godkendt til bevaringsværdige bygninger. Nye mansardvinduer skal svare til de oprindelige i dimensioner, proportioner, placering, oplukkemetode og opsprosnig.



Eksempler på mansardkviste fra oprindelig tegning af hus mod F. F. Ulriks Gade



Forkerte dimensioner og proportioner



Eksempler på mansardvinduer fra oprindelig tegning af hus mod Borthigsgade



Forkerte proportioner og ramme/karm dimensioner

Gavlvinduer

Vinduer i gavle skal vedligeholdes og udskiftes efter samme retningslinjer som øvrige facadevinduer.

Der må sættes nye vinduer i gavle, såfremt de opfylder de krav til udformning og placering, der fremgår af tegningerne nedenfor.

Gavlvinduer skal udføres i træ med sidehængte rammer og males i farver svarende til ejendommens øvrige vinduer.

Vinduets ydre mål er 58 x 98 cm. Dimensioner på karme, rammer og sprosser skal svare til øvrige vinduer. Vinduerne monteres i gavlen med sålbænke af skifer.

Nye gavlvinduer placeres med max tre vinduer i en gavl og ét vindue pr. etage. Vinduerne placeres lodret over hinanden enten i højre eller venstre halvdel af gavlen, således at underkanterne flugter med underkanterne på ejendommens facadevinduer.

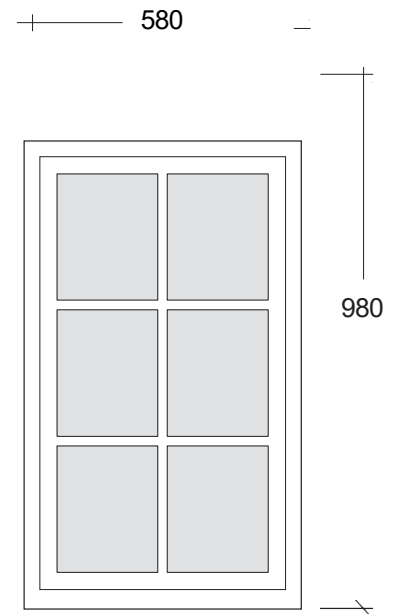


Illustration af gavlvindue

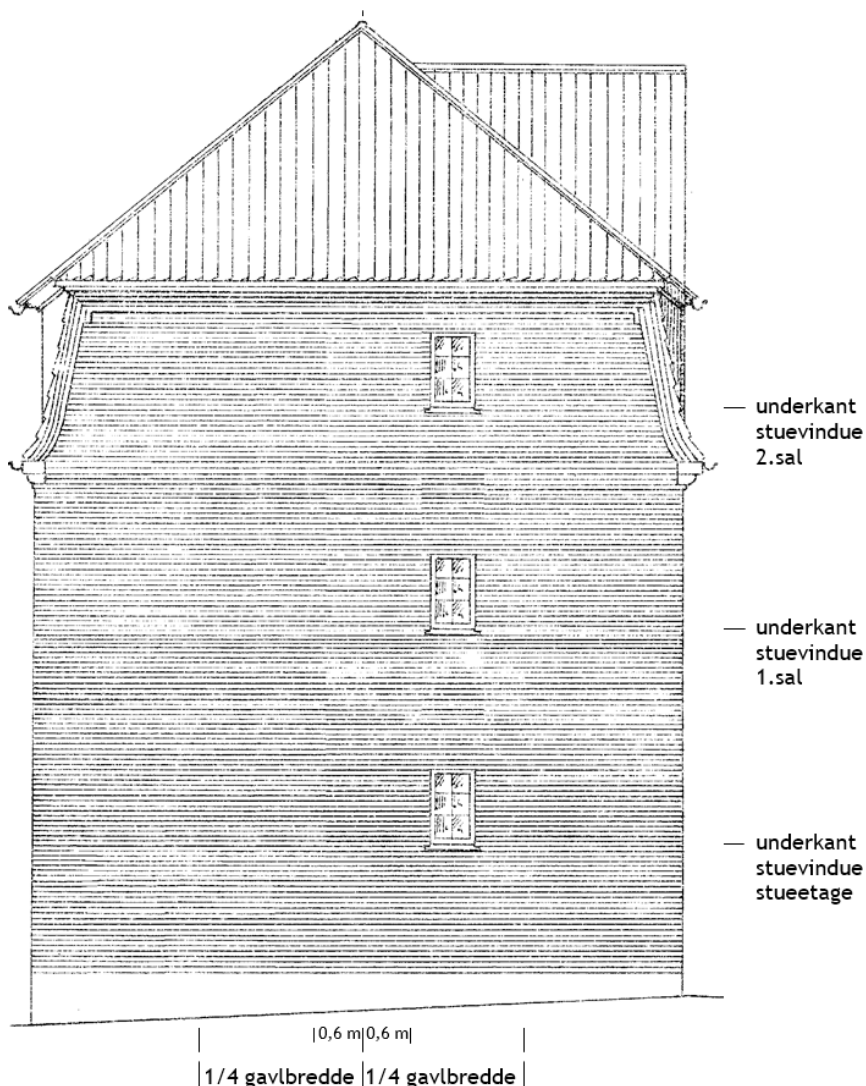
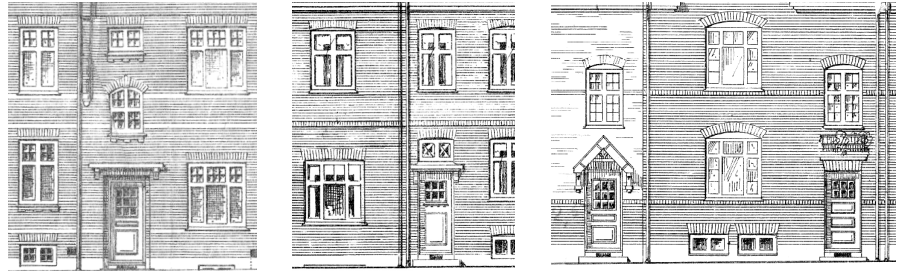


Illustration af gavl med tre vinduer placeret korrekt

Trappevinduer

Vinduer ved trapper skal vedligeholdes og udskiftes efter samme retningslinjer som øvrige facadevinduer. De skal udføres af træ og være maalede i farver som husets øvrige vinduer.

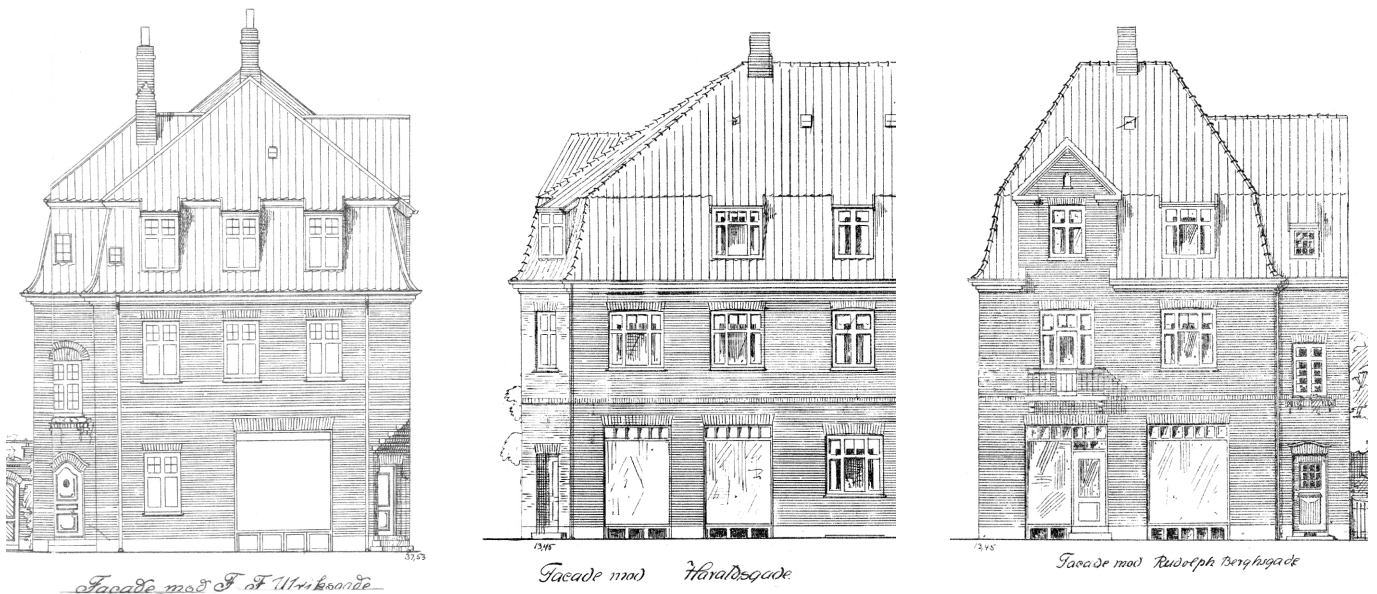


Eksempler på typer af trappevinduer fra det oprindelige tegningsmateriale

Butiksvinduer

Ligesom de øvrige facadevinduer skal butiksvinduer udføres af træ med samme dimensioner, proportioner og opdelinger med sprosser som de oprindelige. De skal være maalede i farver som husets øvrige vinduer og have klart, jernfattigt, plant glas.

Hvor der oprindeligt har været en integreret dør i vinduespartiet bør denne bevares og udføres med samme dimensioner, opdelinger og ramme/karm dimensioner som oprindeligt.



Eksempler på typer af butiksvinduer fra det oprindelige tegningsmateriale

Vedligehold af vinduer

Husenes oprindelige vinduer er udført af træ af meget høj kvalitet. Veddet er tæt og harpiksholdigt, hvilket kan føles og lugtes, når man borer eller saver i det. Det betyder, at træet er særdeles holdbart og af en kvalitet, der langt overgår kvaliteten i nye trævinduer.

Selv om vinduerne kan se grå og halvrådne ud, hvis de ikke har været malet i flere år, skal man ikke straks tænke i udskiftning til nye vinduer. Det vil næsten altid være en dårlig investering på længere sigt, da de fleste grå og tilsyneladende forfaldne vinduer vil kunne sættes i stand og holde mange år endnu - netop på grund af træets høje kvalitet. At man så fortsat vil kunne glæde sig over de oprindelige vinduers smukke profileringer er en yderligere fordel.

Hvis man tænker på at udskifte de oprindelige vinduer for at få vinduer med isoleringsruder, bør man overveje at montere forsatsvinduer eller koblede rammer i stedet for. Det kan enten være i form af indvendige selvstændige forsatsvinduer, eller i form af faste rammer med glas, der monteres på de eksisterende vinduesrammer. Den første type er bedst, hvad angår varmeisolering, også sammenlignet med nye termoruder, da den har det tykkeste lag isolerende luft mellem yder- og inderruder. Løsningen med koblede rammer giver dog mere frihed omkring vindueskarmen, da rammerne samlet åbner udad.

Vinduerne bør males med malinger baseret på alkydolie eller linolie. Plastikmaling trænger ikke ind i træet og kan i værste fald fremme råd og svamp, da det ikke tillader træet at ånde.

I øvrigt henvises til RAADVAD - Center for bygningsbevaring, som på grundlag af undersøgelser og eksperimenter har udgivet flere pjecer om vedligeholdelse og isolering af gamle vinduer, samt om de økonomiske fordele ved at beholde og vedligeholde oprindelige trævinduer fremfor at udskifte dem med nye. Raadvad-Centeret og mange af dets nyttige anvisninger kan findes på internettet på www.raadvad.dk.

Raadvad-Centeret opstiller bl.a. de nedenstående grunde til at bevare oprindelige vinduer overfor udskiftning til nye.

Bevaring af oprindelige vinduer:

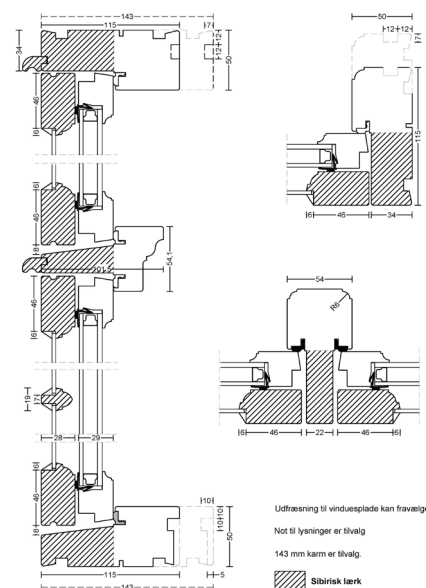
- Pænere arkitektur
- Bevarer kulturhistorie
- Bedre holdbarhed
- Mindre vedligeholdelse
- Bedre varmeøkonomi
- Bedre totaløkonomi

Udskiftning af vinduer:

- Bedre komfort (i form af lettere vinduespudsning)

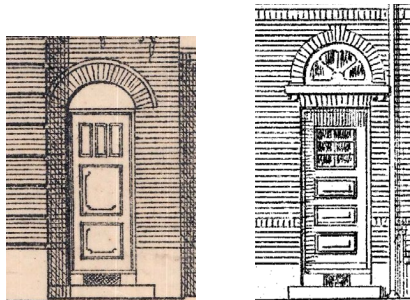


Udsnit af vindue med koblede rammer fra Bøjsø Døre og Vinduer.



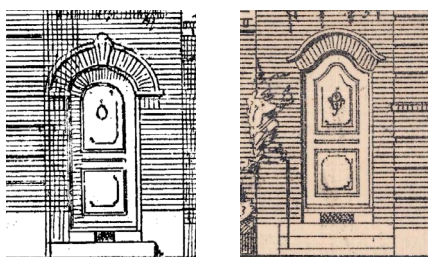
Detaljetegninger af vindue med koblede rammer fra Bøjsø Døre og Vinduer

Yderdøre



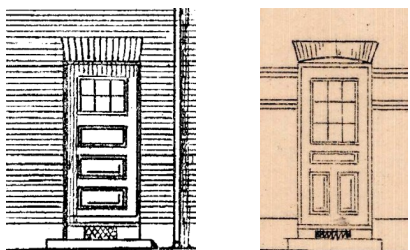
Kvarterets oprindelige yderdøre er utroligt varierede og er virkelig et studium værd. Det er smukke fyldingsdøre med småsprossede vinduer af meget forskellig udformning.

Desværre er en del yderdøre blevet udskiftet med døre, der afspejler skiftende tiders populære modeluner i både opbygning og farveholdning. Skal man have skiftet yderdør, er det i vore dage ikke noget problem at få fabrikeret en dør, der både er funktionel og svarer til de oprindelige i udseende.



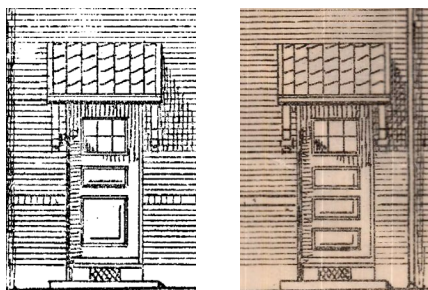
Yderdøre skal ved vedligeholdelse og eventuel udskiftning passe ind i helhedsindtrykket af kvarteret, både hvad angår udførelse, materialer og farver.

Dørene skal være malede i farver, der svarer til husenes øvrige træværk. Farver på døre skal være rolige og afdæmpede og må ikke optræde som skarpe og selvlysende. Det er et gennemgående træk ved hoveddørene, at de har fyldinger og små ruder, dette skal bevares ved udskiftning af døre.



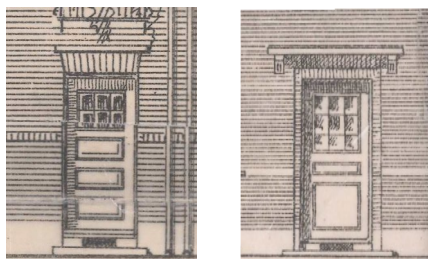
For at klargøre disse retningslinjer, der skal sikre bebyggelsens bevaringsværdier i fremtiden, vises på næste side eksempler på døre der ikke lever op til ovenstående krav, samt gode eksempler på døre i det oprindelige udtryk.

Mål og proportioner på de forskellige typer døre kan aflæses overordnet på det oprindelige tegningsmateriale for bygningerne, der er at finde i kommunens digitale byggesagsarkiv.

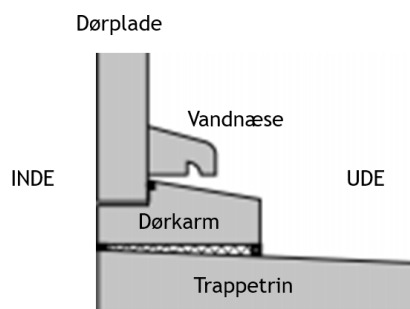


Tætning

Yderdøre, der er indadgående, er særligt sårbare over for indtrængende vand ved dørtrinnet. Forneden skal selve døren være forsynet med en vandnæse, og karm samt trappetrin skal have fald udefter. En vandnæse er en vandret tætsluttende liste med en rille på undersiden.



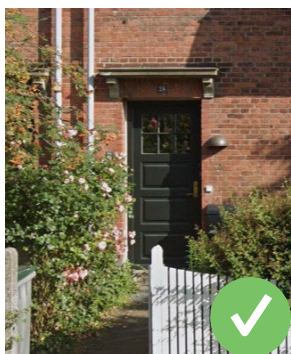
Eksempler på yderdøre fra det oprindelige tegningsmateriale



Princip for detaljering af bundstykket på indadgående yderdør

Do's & don'ts yderdøre

Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på yderdøre. Dårlige eksempler er oftest døre af forkert type, der ikke passer ind i kvarteret, eller døre malet i forkerte farver.



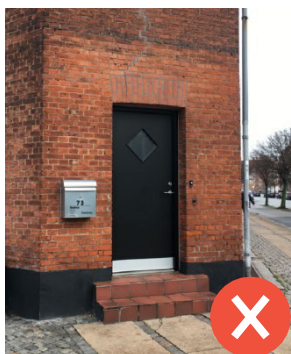
Dørtype som oprindelig, korrekt farve



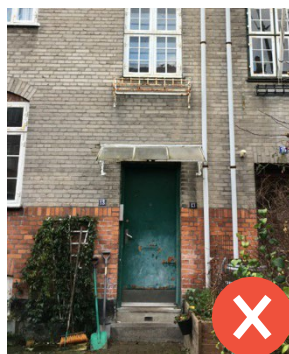
Dørtype som oprindelig, korrekt farve



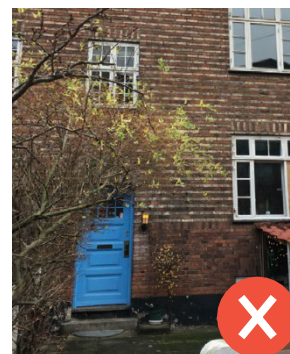
Dørtype som oprindelig, korrekt farve



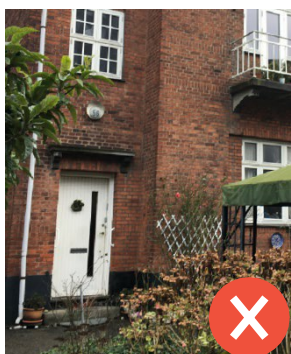
Forkert type og farve



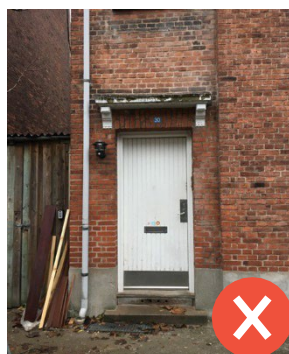
Forkert type og farve



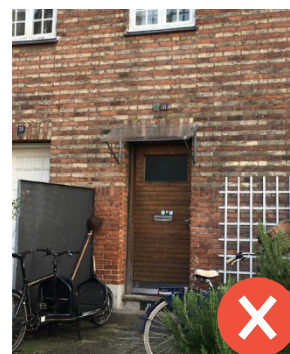
Forkert farve



Forkert type



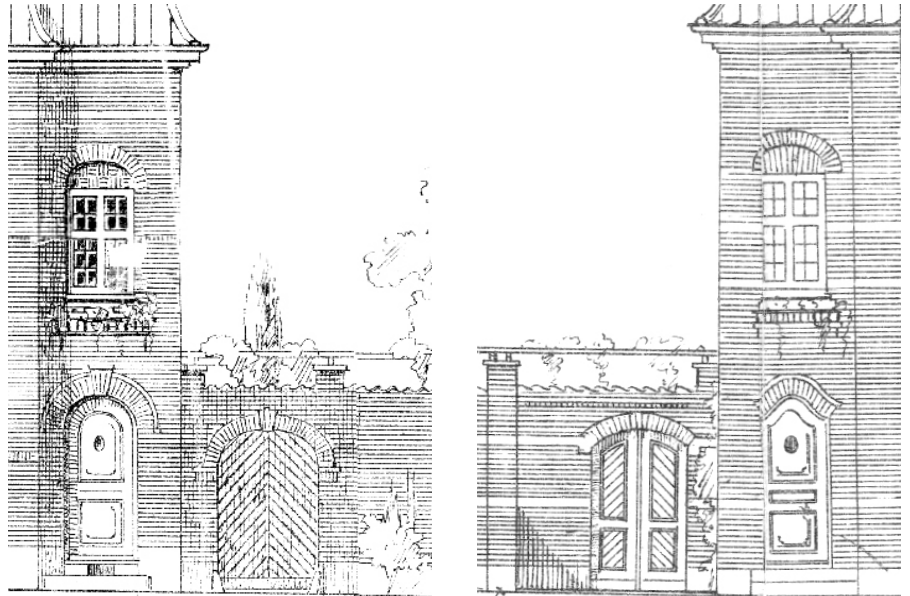
Forkert type



Forkert type og farve (skal være malet)

Porte og mure

På nogle ejendomme er der mellem husene opført mure med porte mod vejen. Ovenpå murene er der flere steder opbygget en vandretliggende espalierlignende trækonstruktion. Porte, mure og trækonstruktioner må ikke fjernes. Disse elementer bør genopføres de steder, de er fjernet.



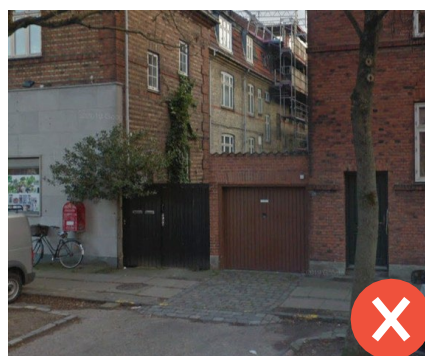
Eksempler på havemure med porte fra det oprindelige tegningsmateriale

Do's & don'ts porte og mure

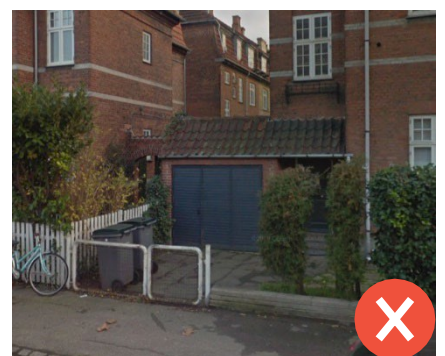
Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på porte og mure. Dårlige eksempler er oftest fjernede mure eller porte i forkert type eller farve.



Porte fremstår som oprindeligt, dog en i forkert farve (venstre)



Oprindelig mur fjernet og erstattet af garage og forkerte porttyper



Oprindelig mur fjernet og erstattet af garage og forkerte porttyper

Husenes bagsider

Ønskes det, at der foretages ændringer på husenes bagsider, så kan der etableres udgang og trappe ned i baghaven. Det er ikke tilladt at etablere altaner (franske eller platforme) på husenes bagsider. Ligeledes må der ikke etableres udhuse i baghaverne af hensyn til brandsikkerheden, da disse kan mindske fremkommeligheden for brandvæsenet.

Ved etablering af udgang mod haven fra stueetagen, må der kun etableres én udgang.

Det frarådes på det kraftigste, at der etableres trægulve på strøer i baghaven, da disse kan skabe rum for rotter.

Havedøre

Havedøre skal ved udskiftning og vedligehold udføres med samme dimensioner, proportioner og opdelinger som de oprindelige. De skal være af træ, malet samme farve som husets vinduer og have klart, jernfattigt, plant glas. På gårdsiden må der etableres nye havedøre, hvis der ikke oprindeligt var havedør mod gårdsiden. Der må være én havedør mod gårdsiden pr. ejendom. Havedøren kan etableres i et 3-fagsvindue eller et 2-fagsvindue og skal udføres i ejendommens stueetage.

3-fagsvindue

Døren placeres i trefagsvinduernes midterfag i stedet for den brede midterrude og skal have samme bredde og højde som den, så de omgivende vinduers proportioner forbliver uændrede. Underkanten af glasset i dørens vindue flugter med underkanten af glasset i sidevinduerne. Dørens nederste del udføres med fyldning.

2-fagsvindue

Murhullets bredde og placering er uændret. Døren udføres som en dobbeltdør. Dørpartiets øverste vinduer har samme dimensioner og placering som det oprindelige vindues øverste vinduer. Glasset i selve dørens vinduer flugter lodret med de øverste vinduers glas (samme bredde), og underkanten flugter vandret med underkanten i det oprindelige vindues glas. Døren udføres med fyldning i den nederste del.



Illustration af 2-fagsvindue før etablering af havedør og efter

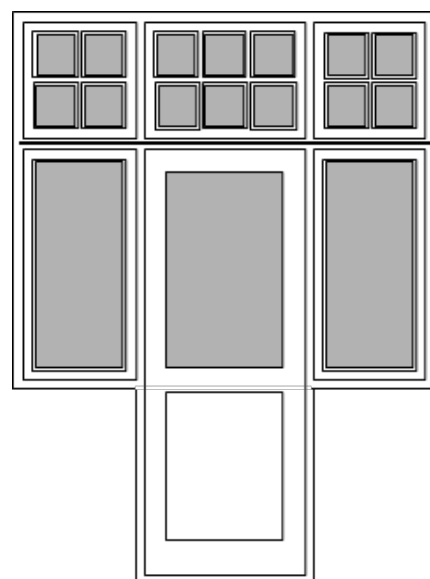
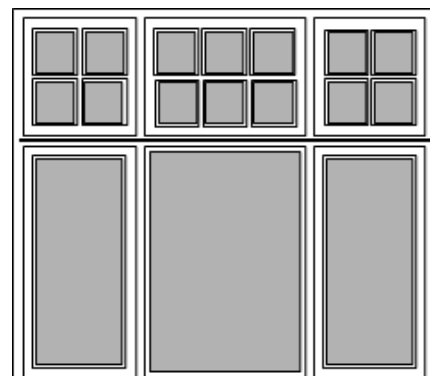
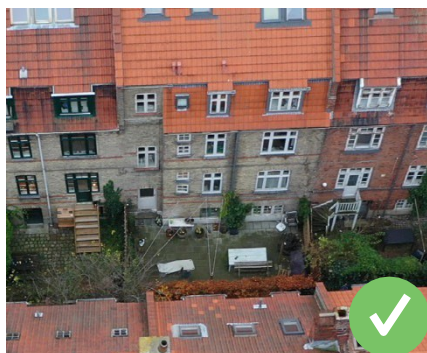


Illustration af 3-fagsvindue før etablering af havedør og efter

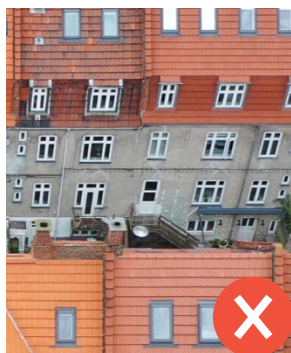
Do's & don'ts havedøre

Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på havedøre. De typiske fejl ved havedøre er:

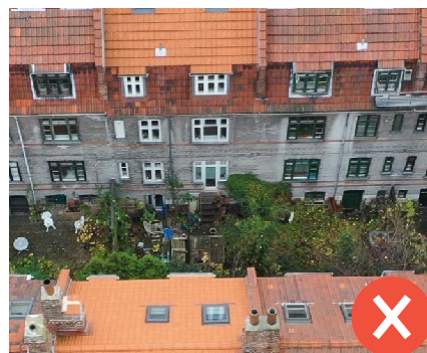
- Hele døren er udført med glas i stedet for fyldning i den nederste del.
- Proportioner på karm og ramme er forkert og ikke som de oprindelige vinduer.
- Farven er forkert og passer ikke til ejendommens vinduer.
- Døren er af forkert type, fx dobbeltdør i 3-fags vindueshul i stedet for enkeltdør med sidevinduer.



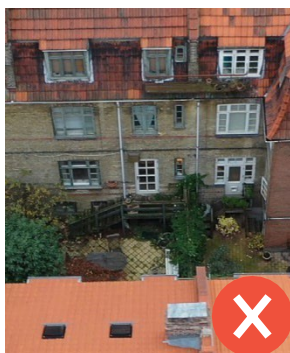
Grøn og hvid havedør placeret korrekt i 3-fagsvinduer



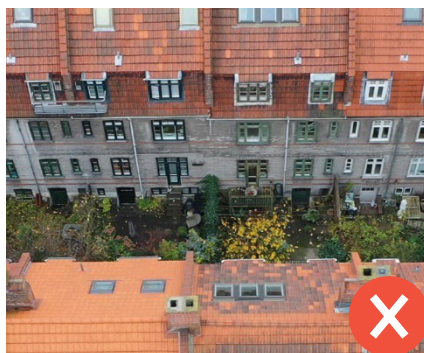
Forkert dør i 2-fagsvindueshul, skal være dobbeltdør



Hvid havedør med fuldt glasparti istedet for fyldning i bunden



Forkert dør i 2-fagsvindueshul, skal være dobbeltdør, desuden glas i bunden istedet for fyldning



Glas i bunden istedet for fyldning

Repos/trappe ved havedør

Rækværk, reposer og trapper i forbindelse med havedøre skal udføres af træ eller metal. Trækonstruktioner skal males med samme farve som husets vinduer, stå som ubehandlet træ, eller hvide som hegn. Jernkonstruktioner skal være i grå nuancer eller males i samme farve som husets vinduer. Større udendørs plateauer til ophold i niveau med stuegulv må ikke etableres.

Repos

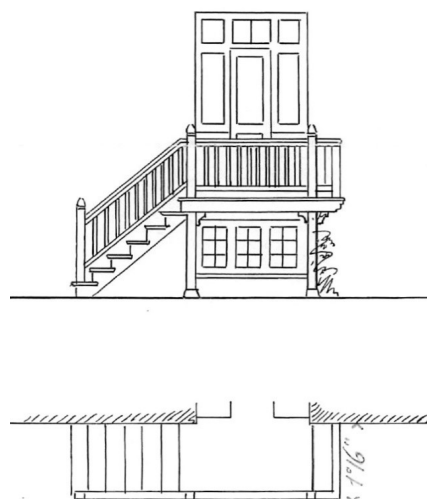
Reposer i forbindelse med havedør må være op til det samlede vindues murhulsbredde +10cm i hver side. Det giver en længde langs facaden på ca. 120cm og 180cm for hhv. 2-fags og 3-fags vinduespartier. Bredden på reposer (dybden fra facaden) må være max. 90cm.



Illustration af 2-fags og 3-fags løsning med repos på hhv. smalle og store rækkehuse

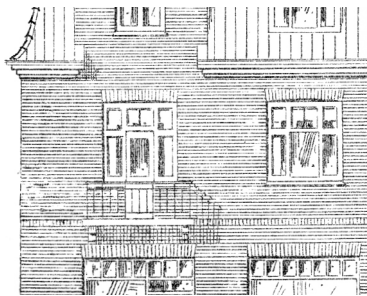
Trappe

Trappen til haven kan fælles for alle reposløsningerne placeres enten på en af siderne eller foran repos.



Eksempel på havetrappe med repos fra det oprindelige tegningsmateriale

Altaner



Eksempel på facade med altan fra det oprindelige tegningsmateriale

Nogle af husene har på 1. sal altaner mod gaden, der bør vedligeholdes for at bevare denne charmerende detalje. Altanerne er udført af beton med et indstøbt smedjærnsrækværk. Betonpladen er ophængt i profiljern, der er ført gennem murværket ind i bjælkelaget (gulvkonstruktionen), hvor de er boltet fast. Selv om konsollerne under altanpladen således ikke er bærende, må de ikke fjernes. Der skal holdes øje med evt. revner i betonen, idet indtrængende vand medfører fare for rust i de indstøbte profil- og armeringsjern og for frostsprængninger i betonen, hvilket svækker altanens bæreevne.

Altaner på 1. sal må ikke nedtages og skal ved vedligeholdelse og ved evt. udskiftning udføres magen til de oprindelige. Rækværk på altanerne skal udføres i jern og males, så de svarer til de oprindelige. Der må ikke opsættes altaner, hvor de ikke har været oprindeligt.

Tagaltaner eller terrasser på tagene må ikke etableres, hverken som opbygning udenpå taget eller som indbygning i tagfladen.

Baldakiner



Eksempel på yderdør med baldakin fra det oprindelige tegningsmateriale

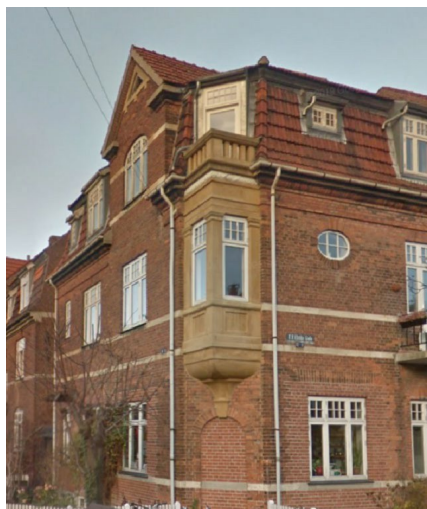
Det karakteriserer nogle af gaderne, at der over hoveddørene er opsat en malet baldakin. Baldakinerne, der ikke må fjernes, er udført af træ eller beton og er overdækket med teglsten. Både ved vedligeholdelse og ved evt. udskiftning skal opbygning, materialer og farver være som på den oprindelige baldakin. Man skal bl.a. være opmærksom på, hvordan baldakinen er profileret og malet, idet såvel konstruktion som farveholdning og detaljer er typisk for den pågældende gade. Der må ikke opsættes baldakiner, hvor de ikke har været oprindeligt.

Karnapper

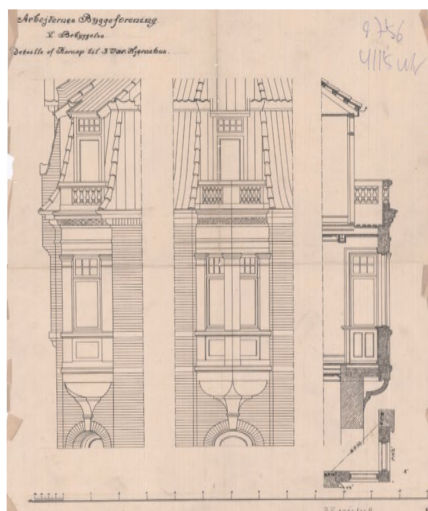
Bebyggelsen indeholder flere eksempler på fine karnapper på facaderne. De er udført med en detaljerigdom og i charmerende udtryk, der varierer fra gade til gade.

Mod Lyngbyvejen ses spidse karnapper i bindingsværk, på hjørneejendomme mod bl.a. F. F. Ulriks Gade (+ hjørne H. P. Ørums Gade/Haraldsgade) ses hjørnekarnapper i kalksten, mod H. P. Ørums Gade ses fremspring i muren med kalkstenskarnapper på 1. sal og enkelte steder på Engelstedsgade og Valdemar Holmers Gade ses blomsterkarnapper i træ.

Kalkstenskarnapper bør fremstå uden overfladebehandling, og må derfor ikke pudses eller males. Karnapper i træ bør males som oprindeligt eller i en af kvarterets oprindeligt forekommende farver.



Hjørnekarnap i kalksten



Detalje af hjørnekarnap fra oprindeligt tegningsmateriale



Kalkstenskarnap ved fremspring



Karnap i bindingsværk



Blomsterkarnap i træ



Blomsterkarnap i træ

Andre bygningsdele

Generelt må der ikke opbygges eller monteres bygningsdele eller andre større ting af permanent karakter udvendigt på husene, hvis de ikke har været der oprindeligt.

Udsugningsanlæg og andre større tekniske installationer må ikke monteres udvendigt på husene. Der må ikke opsættes udvendige antenner på husene, heller ikke parabolantenner.

Skiltning og lysreklamer på facader er ikke tilladt - bortset fra butiksfacader, se afsnittet om "Hjørneejendomme" i kapitlet "Generelt". Forbuddet omfatter ikke almindelige navneskilte, samt hus- og matrikelnumre.

Haver og hegn



Forhave

Baghave



Halvtag

Hegn

Illustration af de vigtigste dele i en have

I det følgende afsnit beskrives havernes opbygning og udformning, samt de vigtigste dele man skal være særligt opmærksom på ved brug og vedligehold af husenes haver.

Haver

I henhold til servitutterne skal havearealerne indrettes som haver og må kun beplantes med blomster og buske, som naboer og bestyrelse kan forlange holdt i en højde, der ikke overstiger vinduernes brystningshøjde i stueetagen. Beplantningen må ikke være til gene for naboer eller forbipasserende på fortovet.

Hegn

Der skal være hegn mod gade, som skal markere en klar afgrænsning af haven. Hegning udføres som et lodret tremmestakit med en højde på 100-125 cm over terræn, eller som en stensætning med en højde på 30-70 cm. Et tremme/stavstakit udføres med lodrette stave i træ i en bredde af 3,5-7,5cm stave og med min. 2,5cm afstand mellem stavene. Hegn skal males hvide med maling af dækkende art.

Øvrige typer hegn og stakitter, fx med vandret beklædning, er ikke tilladt. Hæk plantet på indersiden af hegnet må ikke overstige hegnet i højden.

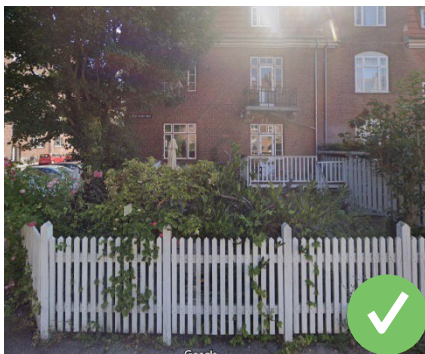
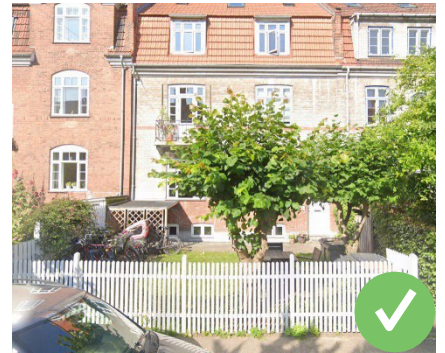
Hegning mod gård kan nedlægges, hvis man ønsker at få et større fælles haveareal. Det forudsætter dog, at alle de implicerede husejere er enige herom.

Do's & don'ts hegn

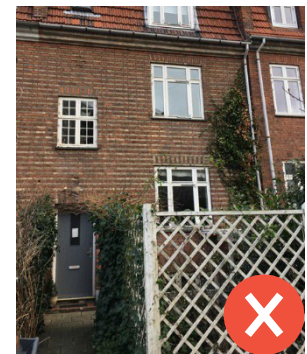
Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på hegn. De typiske fejl ved hegn er forkerte typer og materialer.



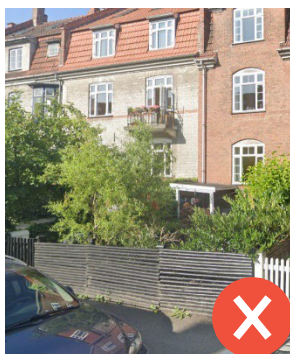
Oprindeligt udtryk



Forkert type



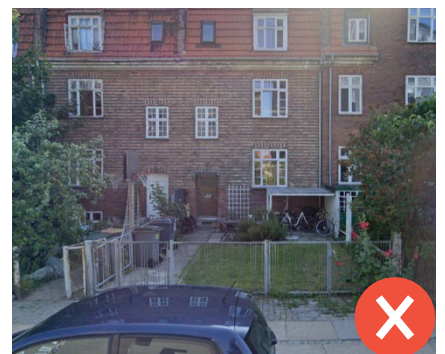
Forkert type



Forkert type



Hegn mangler, hæk for høj



Forkert type

Lysthus/skur/halvtag

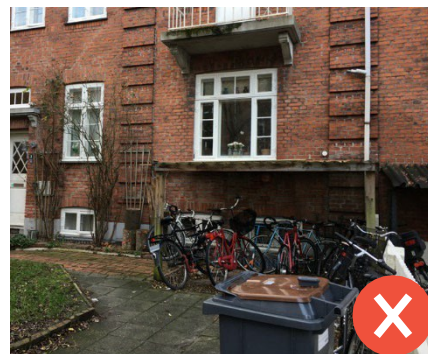
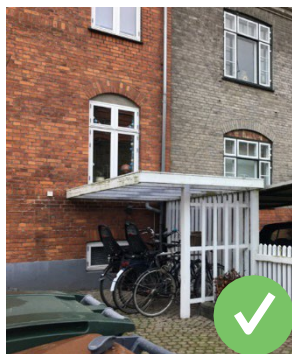
Haverne må ikke yderligere bebygges. Dog kan der opføres et tremmeværkslysthus af træ i henhold til servitutterne opføres ind mod husets facade. Dets udstrækning må højst være to meter på hver led, og højden må ikke overstige stueetagens brystningshøjde. Lysthuset må ikke i udseende og materialevalg afvige fra den øvrige bebyggelse. De skal altså bygges i træ og males som øvrigt træværk i en af de i kvarteret oprindeligt forekommende farver.

Eksempel på lysthuse bygget efter gammel skabelon og som oprindeligt med tremmer.

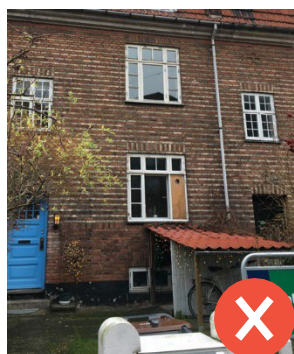


Do's & don'ts lysthus/skur/halvtag

Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på lysthuse og halvtag. De typiske fejl ved konstruktionerne er forkerte størrelse og placeringer.



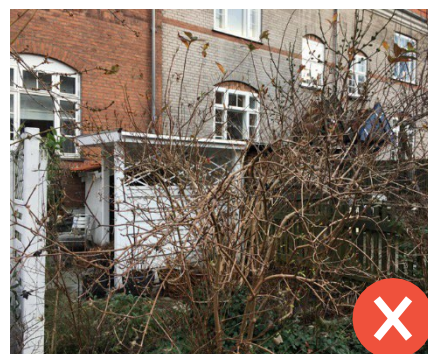
Rigtig type, dog lidt for højt For stort



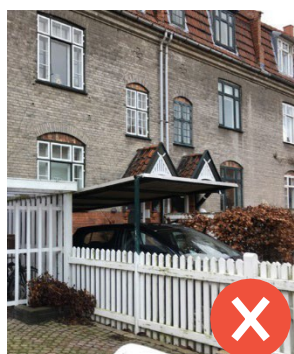
For stort



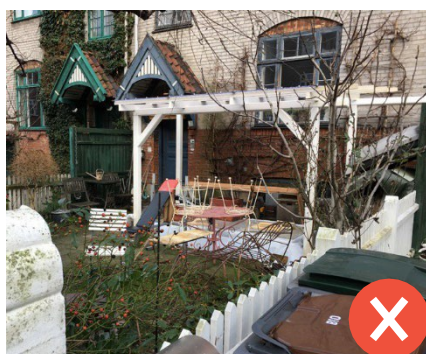
Forkert type



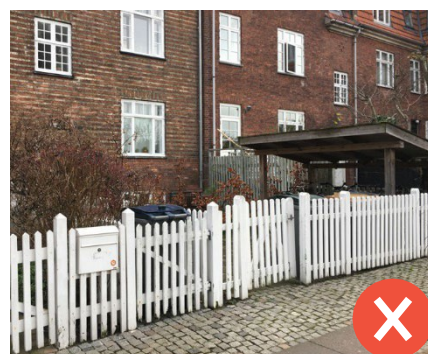
For stort og for højt



Forkert type og for højt



For stort, for højt og forkert placeret



For stort, for højt og forkert placeret

Generelt

I det følgende afsnit beskrives forhold der er generelle for husene, samt vigtige elementer man skal være særligt opmærksom på ved renovation og vedligehold af husene.

Hjørneejendomme (erhverv/bolig)

Ændringer og ombygninger af stueetagen på hjørneejendomme, hvor stueetagen anvendes erhvervsmæssigt, skal godkendes af Husejerforeningens bestyrelse.

Butiksfacader

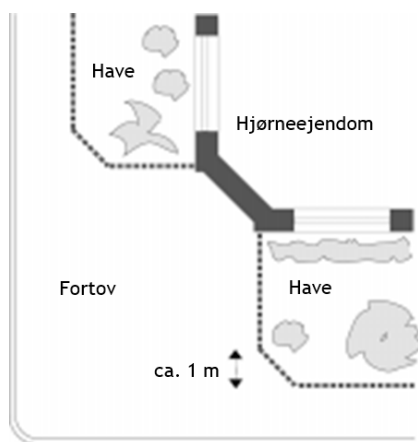
Ved butiksfacader gælder de samme regler for murværk, vinduer og døre som for resten af bebyggelsen, bl.a.:

- Facadebeklædning og overfladebehandling af murværket er ikke tilladt.
- Udsugningsanlæg og andre større tekniske installationer må ikke monteres udvendigt på husene.
- Butiksvinduer skal udføres som oprindeligt eller som ejendommens øvrige facadevinduer, se afsnittet "Butiksvinduer" under "Vinduer" i kapitlet om facader.

Udførelse og ændring af butiksfacader, herunder skiltning og lysreklamer, skal i hvert enkelt tilfælde aftales i detaljer med Husejerforeningens bestyrelse. Skiltning må ikke dække de murede stik over vinduerne og skal udføres som enkeltbogstaver på murværk. Dækkende pladeskiltning godkendes ikke.

Belysning skal være diskret og må ikke virke generende eller blændende for omgivelser. Der må opsættes ét udhængsskilt med diskrete dimensioner.

Placering af udvendigt inventar må ikke skæmme bebyggelsen eller være til gene for fodgængere og kvarterets beboere.



Princip for midlertidige udvidelser af hjørneejendommens forhaver

Udvidelse af forhaver

Hjørneejendomme kan efter tilladelse fra bestyrelsen udvide forhaverne som vist på skitsen til venstre. En tilladelse vil bl.a. være betinget af krav til hegnings udførelse. Det tillagte areal forbliver Husejerforeningens ejendom, og tilladelsen til dets anvendelse kan når som helst tilbagekaldes af bestyrelsen. Udgifter til genetablering af forhaver, hegning og fortov betales af hjørneejendommens husejer.

Omdannelse fra erhverv til beboelse

Når stueetagen i en hjørneejendom inddrages fra erhverv til beboelse, skal butiksvinduer erstattes af vinduer svarende til ejendommens øvrige facadevinduer.

Nye facadevinduer skal udføres med samme ramme/karm dimensioner, proportionering, sprosser, materialer, farver, beslåning og oplukkemetoder som de oprindelige facadevinduer.

Over- og underkanter på vinduerne skal flugte med over- og underkanter på de øvrige vinduer i ejendommen.

Opmuringen omkring vinduerne skal svare til den øvrige facade i udførelse og materialer med bevaring af murbånd og andre detaljer. Blænding af hjørnedøre skal ske ved opmuring efter samme principper.

Muret stik over de gamle butiksvinduer skal bevares, og den nye opmuring af brystning og mur omkring vinduer kan med fordel ligges med en lille tilbagetrækning fra den øvrige facade, for at markere det oprindelige butiksvindues udstrækning som reces i facaden.



Eksempel på opmuring med reces ved udskiftning af butiksvinduer

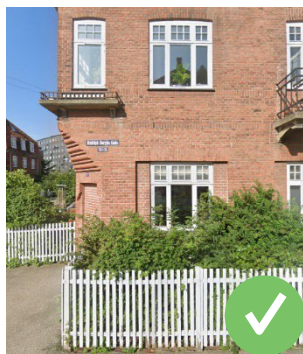
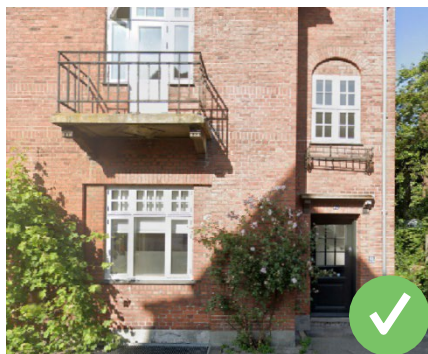
Enkelte ejendomme med særlige buede butiksvinduer med buede stik, skiller sig ud fra resten af bebyggelsen (fx tværrækken på Haraldsgade mellem H.P. Ørumsgade og Engelstedsgade). Stueetagen i disse hjørneejendomme bør ikke ændre karakter ved omdannelse til boliger, da dette særlige karaktertræk bør bestå.

Eksempel på buede butiksvinduer fra det oprindelige tegningsmateriale

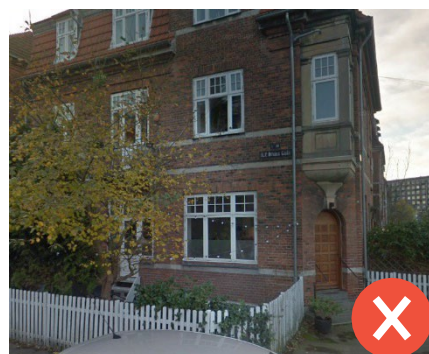
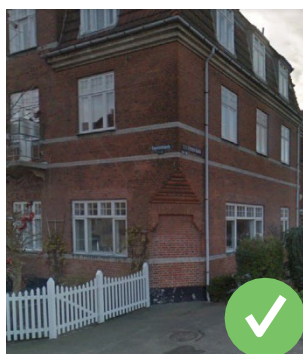


Do's & don'ts omdannelse fra erhverv til beboelse

Nedenfor vises gode og dårlige eksempler på nye facadevinduer ved omdannelse fra erhverv til beboelse. De typiske fejl er forkerte vinduesstørrelser og proportioner.

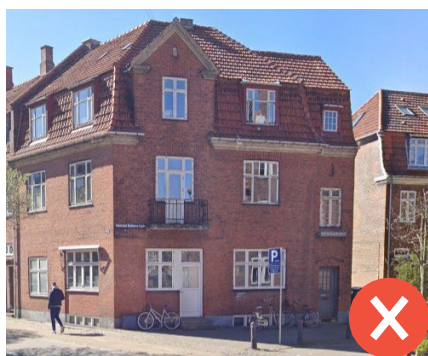


Fint proportioneret, men løsningen med alm. tre-fagsvindue foretrækkes



Fint proportioneret, men løsningen med alm. tre-fagsvindue foretrækkes

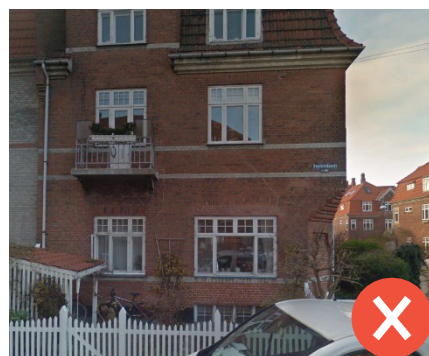
Forkert størrelse og proportionering



Forkert type, størrelse, placering og proportionering



Forkert størrelse og proportionering



Forkert størrelse og proportionering

Kvarterets farver

Bestyrelsen har fået en del henvendelse fra beboere og husejere i kvarteret, der spørger til farvekoder, malingstyper etc., og har derfor foranlediget udarbejdelsen af vejledende farvekoder oprindeligt anvendt i kvarteret. "Byens Farve" v. Steen Valling har hjulpet os med farvekoder, men derudover ansporet os til at slå et slag for brugen af linoliemaling (oprindeligt anvendt i kvarteret), da det har en lang række fordele frem for anvendelsen af "almindelig" maling.

Farvekoderne er standard NCS-koder, og farverne kan således købes hos enhver velassorteret farvehandel uanset mærke og leverandør. Man skal dog være opmærksom på, at linoliemaling ikke er så udbredt i handel og kun få farvehandlere vil kunne levere i ovennævnte specifikke farver.

Malingstyper

Af gængse malingstyper til udendørs træværk er Alkydmaling (terpentinbaseret), Akrylmaling (herunder plastmaling – vandbaseret) og linoliemaling. Mest almindeligt og genkendeligt for kvarterets beboere er nok alkyd- eller akrylmaling, men oprindeligt har man anvendt linoliemaling på kvarterets udvendige træværk – vinduer, døre, stakitter mv. Det har en række fordele, for såvel at beskytte træværket som æstetisk.

Akrylmaling (og plastmaling)

Udvendigt træværk kan behandles med vandbaseret maling, som akryl- eller plastmaling. Begge har en væsentlig lavere diffusionsåbenhed end de andre typer, der yderlige forringes for hvert malingslag. Det giver stor risiko for rådskader især i bundstykker og andre udsatte steder.

Alkydmaling (terpentinbaseret)

Også terpentinbaseret maling som alkyd lukker for vanddamp, men denne hårde malings største handicap er afskalning og revnedannelse på grund af manglende fleksibilitet. Alkydoliemaling kan dog være den rigtige løsning på f.eks. en overdækket hoveddør, da den står med en højere glans og hårdhed, hvilket giver bedre slidstyrke og en anden æstetik.

Linoliemaling

Linoliemaling er ikke længere så bredt anvendt – måske mest pga. behandlingstiden, men malingen har en række egenskaber og fordele, som listet herunder efterfulgt af en beskrivelse af behandlingen af gamle vinduer med linolie.

1. Linoliemaling er meget diffusionsåben – og denne egenskab mindskes stort set ikke ved mange lag. Det betyder at indtrængende vand kan komme ud igen uden at træet angribes af råd.

2. Linolien giver næring til træet. Selv ret bløde partier "revitaliseres" ved en grundig linolieimprægnering, så træet bliver hårdt igen.
3. Linolie er et naturprodukt helt uden opløsningsmidler – og meget behageligt at arbejde med. Hænder og pensler vaskes nemt ud med sæbe (sulfo – eller brun sæbe).
4. Linoliemaling ældes med ynde, idet linolien langsomt nedbrydes udefra, hvilket giver en levende overflade – der af samme grund er selvrensende.
5. Linoliemaling strækker ca. dobbelt så langt som vand- eller terpentinerbaserede malinger – og koster det samme pr. liter. Det er dermed væsentligt billigere i brug.
6. Linoliemaling forbliver fleksibel og kan derfor følge træets bevægelser, der opstår ved såvel temperatur- som fugtpåvirkninger.
7. Linoliemaling har lang holdbarhed – ved en grundig malebehandling holder malingen i ca. 10 år. Og herefter kan behandlingen forlænges ca. 5 år ved en overstrygning med en kogt linolie, inden det igen er nødvendigt at genmale (det gælder ikke hvide flader, der bliver gulskjoldede ved overstrygning med linolie!).

Et minus er der ved linoliemaling: tørretiden. Men med de gode, færdigoprørte malinger er den ca. 1 døgn, hvis temperaturen ikke er lav og luftfugtigheden ikke er høj. Men sammenholdt med fordelene er det en begrænset gene.

Behandlingsbeskrivelse for linoliemaling af vinduer (og andet udendørs træværk):



Eksempel på istandsættelse af vindue. Trods afskallet maling og rustne beslag kan istandsættelse af de oprindelige vinduer være en billigere, bedre og langt pænere løsning end at udskifte til nye termovinduer.

- Overfladerne vaskes med grundrens.
- Al løs maling og kit fjernes med skraber og sandpapir. Fastsiddende maling binder linoliemaling fint på, men der opnås naturligvis ikke diffusionsåbenhed hér. Da det er i bunden af vinduesrammer og -karme, at træet udsættes mest for vand, så vil en afrensning her have den største betydning.
- Bare træpartier grundes et par gange med linolie.
- Rustbeskyttelse af bart jern med jernmønje.
- 1. gang maling stryges - også i kitfuge, hvor kittet er væk. HUSK at trække malingen godt ud - den tørrer ved iltning og "rynker" derfor ved tykke lag.
- Kitning af glas og svindrevner i træet.
- 2. gang stryging - 1/2-1 mm ind på glasset.
- 3. gang stryging efter min. 2 døgn.

Farver

Farver har mange trivialnavne som eksempelvis den "mørkegrønne" der bruges i kvarteret. Den er måske også kendt under navne som vogngrøn, københavnergrøn etc., men ved anvendelsen af farvekoder får man den "rigtige" grønne også uafhængigt af hos hvilken farvehandel man køber sine farver.

Alkydmaling og akrylmaling (herunder plastmaling)

Farvekoderne er i det nordiske NCS-farvesystem, der kan tone i såvel alkydmaling (terpentinbaseret) som akrylmaling (vandbaseret/plastmaling).

Linoliemaling

Vælger man at bruge linoliemaling er udbuddet af farvehandlere, der kan levere de specifikke farvekoder, knap så stort, de kan dog erhverves hos:

Sten Valling

Byens farve, Esplanaden 3,
1363 København K
www.byensfarve.dk

Følgende NCS-farvekoder beskriver kvarterets oprindelige farvesætning:

Hvid, S 0300-N

Engelsk rød, S 4050-Y80R

Gammel rød, S 6030-Y90R

Ultramarinblå, S 8010-R70B

Portgrøn, S 8502-G

Farvekoderne er standard NCS-koder, og man kan derfor købe maling med pågældende koder hos enhver velassorteret farvehandel, og kvarteret har således ikke nogen forpligtigelse eller bunden aftale med enkelte farvehandlere. Har man mod på at male med linoliemaling, er der dog næppe mange farvehandlere, der kan levere maling og ekspertise, som bestyrelsen oplevede det i samarbejdet med "Byens Farve".

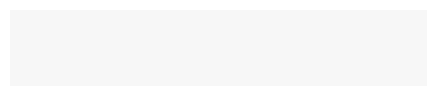
Bestyrelsen stiller ikke noget krav til anvendelse af bestemte malingstyper (alkyd, akryl eller linolie). Farvekoderne er ment som hjælp og vejledning til husejere der ikke er bekendt med de "gængse" farver i kvarteret eller til husejere, der ønsker at skifte farve inden for "kvarterets farvespektrum".

Uanset malingstype og farvekode bør man rådføre sig med en fagmand før en konkret opgave udføres, da der kan være tilfælde eller specielle forhold, der ikke er medtaget ovenfor. Afsnittet om malingstyper er ment som en appetitvækker, skulle nogle husejere få lyst til at renovere/behandle træværk efter oprindelige forskrifter.



Farveprøver.

NB: Billeder viser farveprøverne, men et udprint fra internettet eller printet kopi vil ikke være virkelighedstro i farverne, og man bør derfor altid henholde sig til farvekoder ved køb af maling.



Hvid, S 0300-N



Engelsk rød, S 4050-Y80R



Gammel rød, S 6030-Y90R



Ultramarinblå, S 8010-R70B



Portgrøn, S 8502-G

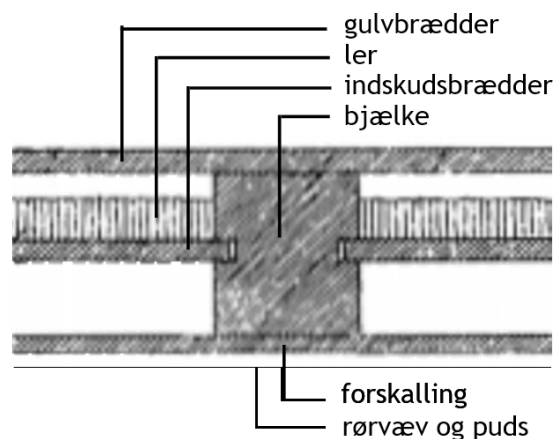
Farveprøverne digitalt fremstillet

Etageadskillelser

Etageadskillelserne er trækonstruktioner båret af ca. 4,5 m lange træbjælker, der ligger af på ydermurene og på de midterste skillevægge inde i huset. Mellem bjælkerne er der et såkaldt indskud, som består af ler oven på brædder, der ligger i noter på bjælkesiderne. Indskuddet har en lydæmpende virkning.

Omkring entre, trappe og skorsten er der udført særlige bjælkekonstruktioner. Bjælkernes placering kan ses på plantegninger af husene.

Oven på bjælkerne ligger et trægulv bestående af brædder, der er sat sammen med fer og not. Bræddedimensionen er som regel 5/4" (tomme), som svarer til ca. 28 mm. Man skal være opmærksom på, at gulvbræddernes bæreevne svækkes ved gulvafhøvling. Bræddegulvet er sømmet fast til bjælkerne med dykkere, hvis hoveder således afslører, hvor bjælkerne ligger. På undersiden af bjælkerne sidder et loft, som består af spredt forskalling (brædder sat op med 10-20mm mellemrum) med en beklædning af rørvæv og puds. Rørvævet er sømmet fast på forskallingen og holder pudslaget.



Lodret snit i etageadskillelse



Godt Naboskab

Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

Vores kvarters bebyggelse har mange kvaliteter, bl.a. fordi den fremmer social aktivitet og menneskelig kontakt blandt børn og voksne. Den tætte bebyggelse gør det dog samtidig nødvendigt, at vi tager hensyn til hinanden, og fremmer godt naboskab.

Derfor er der udarbejdet nogle retningslinjer til godt naboskab:

- Alle lyde kastes rundt mellem husene (især i gårdrummene), så de bliver forstærkede. Undgå derfor at spille høj musik udendørs eller med åbne vinduer, især om sommeren hvor andre også har åbne vinduer eller ønsker at sidde ude og nyde haven i fred og ro. Undgå også at arbejde udendørs med larmende maskiner uden for normal arbejdstid. Vis hensyn og arbejd indendørs med lukkede vinduer og døre.
- Lydisolationen mellem husene svarer til standarder ved byggetidspunktet, og er ikke optimal. Derfor er det en god ide at orientere sine naboer, når man planlægger at holde en fest, hvis støjniveauet forventes at blive over det normale.
- Indbrud og hærværk sker, når ingen er opmærksomme. Tal med dine naboer, og få måske aftalt, at I holder øje med hinandens huse, når nogen er fraværende i en længere periode. Vi anbefaler også, at man tilmelder sig Nabohjælp (<https://nabohjaelp.botrygt.dk/>).
- Undgå at parkere cykler el. på fortovet, hvis det kan være til gene for passerende. Det skal f. eks. være plads til at en barnevogn eller dårligt gående kan komme forbi. I øvrigt skal der ikke opbevares skrald, affald eller gamle byggemateriale på fortov og gade. Anbring det i din have eller gård og sæt det tidligst ud på gaden dagen før, det skal afhentes.
- Hegnsloven foreskriver bl.a., at skal der ske beskæring af træer og buske, så de ikke er til gene for gående på fortovet mv. Derudover kan større vækster være smukke, men også være til stor gene, hvis de f.eks. kaster skygge hos andre. Beskær dine buske og træer, hvis de er til ulempe for nogen. Gå i dialog med din nabo.
- Biler skal parkeres på gaden langs husene og ikke mellem bumpene. Biler må ikke parkeres i legegaden. Biler, der parkeres på det offentlige vejareal, skal parkeres således, at de ikke er til fare eller til ulempe for fremkommelighed for den øvrige trafik. Derudover må der selvfølgelig ikke parkeres foran en ejendomsindkørsel, eller på en måde, der vanskeliggør kørsel til eller fra den pågældende ejendom. Trailere skal holde på Rovsinggade og må ikke stå permanent i kvarteret, men kun i forbindelse med en læsningsopgave, jf. Kommunens parkeringsvejledning maks. 24 timer i kvarteret.
- Hvis du er kæledyrsejer så husk venligst, at du skal sørge for at fjerne dens efterladenskaber.



Retningslinjer for administration og
håndhævelse af servitutter mv. i
Husejerforeningen i
Lyngbyvejskvarteret

Indledning og baggrund

Der er generelt tinglyst servitutter på ejendommene i Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret, der overordnet omhandler ejendommens udseende og anvendelse samt forhold vedrørende bygningsforandringer mv. Af tingbogen fremgår det, hvilke servitutter (én eller flere), der er tinglyst på den enkelte ejendom. Der henvises til bilaget "Eksempler på servitutter" til Håndbog for Husejere.

I "Håndbog for Husejere" er forholdene vedrører servitutter nærmere beskrevet, og der er i håndbogen også redegjort for, hvad servitutterne indebærer, idet håndbogen beskriver Husejerforeningens krav til ejendommens ydre fremtræden, samt hvad der må og ikke må ændres på mv. Der henvises derfor til håndbogen for en nærmere beskrivelse af, hvad servitutterne indebærer, og hvordan dette udmønter sig i praksis.

Husejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser ved bl.a. at sørge for, at de tinglyste servitutter overholdes, jf. § 1 i foreningens vedtægter og nærværende dokument beskriver foreningens retningslinjer for administration og håndhævelse af servitutterne for at sikre dette og for derved at bevare kvarters kvaliteter og sammenhængende helhedsind- og udtryk. Retningslinjerne beskriver således, hvordan Husejerforeningen vil administrere og håndhæve servitutterne i overensstemmelse med deres indhold som nærmere er beskrevet i håndbogen, jf. ovenfor.

Håndbogen er opdateret på baggrund af input fra arkitektfirmaet Dissing og Weitling, og retningslinjerne er udarbejdet efter input fra advokater.

Administration og håndhævelse

Opdateringen af håndbogen og retningslinjerne skal vedtages på Husejerforeningens generalforsamling iht. vedtægterne og herefter vil foreningen administrere og håndhæve servitutterne samt håndbogen i øvrigt i overensstemmelse med retningslinjerne.

Det betyder overordnet, at Husejerforeningen fremadrettet vil administrere og håndhæve nye, konstaterede forhold i overensstemmelse med retningslinjerne. For så vidt angår eksisterende forhold vil Husejerforeningen, når foreningen bliver opmærksom herpå, konkret forholde sig til fra gang til gang, hvordan forholdet skal håndteres, og herunder om der er grundlag for at kræve forholdet ændret/bragt til ophør eller om det må siges at være forældet mv.

Den fremadrettede administration og håndhævelse i overensstemmelse med retningslinjerne betyder også, at Husejerforeningen i forhold til eksisterende forhold - som det konkret vurderes, at der ikke er grundlag for at kræve ændret/bragt til ophør, jf. ovenfor – hvis disse forhold ændres, vil søge sikret, at forholdet fremadrettet kommer til at overholde servitutterne og håndbogens krav i øvrigt. Er der eksempelvis forud for retningslinjernes vedtagelse etableret en hoveddør i strid med en servitut og skal denne hoveddør ændres, vil foreningen kræve, at ændringerne af døren foretages under overholdelse af servituten.

Servitutudvalget vil generelt søge sikret, at lige forhold bliver behandlet ens.

Definitioner/begreber

I det følgende redegøres nærmere for relevante begreber, og hvordan Husejerforeningen betegner og tilgår forhold, som servitutudvalget bliver gjort opmærksom på eller selv konstaterer.

“**Håndbog for Husejere**” indeholder en beskrivelse, hvad servitutterne nærmere indebærer, og således hvilke krav Husejerforeningen bl.a. på den baggrund stiller til ejendommenes ydre fremtræden, samt hvad der må og ikke må ændres på mv. for herved at sikre overholdelse af servitutterne i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Håndbogen er derved retningsgivende for Servitutudvalgets arbejde for at bevare kvarterets kvaliteter og sammenhængende helhedsind- og udtryk.

”**Servitutstridige forhold**” er forhold som Servitutudvalget vurderer er i strid med servitutterne, og som udvalget derfor vil kræve ændret/bragt til ophør og i sidste ende efter foreningens beslutning herom forfølge i et søgsmål ved domstolene.

”**Uønskede forhold**” er forhold, der ikke er i overensstemmelse med kravene til ejendommene som beskrevet i “Håndbog for Husejere”, men som ikke er egentlige “Servitutstridige forhold”. Servitutudvalget vil i udgangspunktet også søge disse forhold ændret/bragt til ophør, men foreningen vil ikke forfølge det i et søgsmål ved domstolene, medmindre der konkret i øvrigt vurderes at være grundlag herfor.

”**Typiske forhold**” er forhold som arkitektfirmaet Dissing og Weitling har konstateret flere/mange eksempler på i området i forbindelse med udarbejdelse af input til “Håndbog for Husejere”.

”**Atypiske forhold**” er forhold, der ikke er “Typiske forhold”.

”**Vigtigt for kvarteret**” betegner kvaliteter ved Husejerforeningens ejendomme, som man oplever ved at gå i gaderne. F.eks. taglinjen.

”**Vigtigt for naboer**” betegner kvaliteter, som påvirker naboerne. F.eks. indkig/indblik.

Efter input fra arkitektfirmaet Dissing og Weitling er følgende forhold prioriteret i forhold til ”vigtigt for kvarteret” og ”vigtigt for naboer”:

Kategori	Eksempler – (i ikke prioriteret rækkefølge)
Prioritet 1: ”Vigtig for kvarteret” -	<p>Taglinjen</p> <p>Tagets udformning</p> <p>Bevarelse af skorstene og udluftningskanaler</p> <p>Skure i baghaven (pga. krav fra brandvæsenet om let adgang)</p> <p>Ingen antenner og paraboler.</p>
Prioritet 2: ”Vigtig for kvarteret”	<p>Hoveddørene</p> <p>Facaden</p> <p>Altaner, Fuglekasser, Bygningsdetaljer mod vej</p> <p>Vinduer i facaden mod vej</p> <p>Farver</p> <p>Lysthus/Skur i forhaven</p> <p>Forhaven</p>
Prioritet 3: ”Vigtigt for naboer”	<p>Baggård.</p> <p>Ikke ophold på reposer, indkig/indblik.</p>

	Vinduer Facade mod baggård
	Baghaven

Proces og strategi

Ethvert medlem af Husejerforeningen kan informere bestyrelsen v/Servitududvalget (e-mail: servitudvalg@lyngbyvejskvarteret.dk) om forhold, der muligt er i strid med servitutterne mv.

Servitududvalget kan desuden til enhver tid af egen drift tage stilling til, om der foreligger et muligt servitutstridigt forhold.

Ethvert medlem af Husejerforeningen kan ved henvendelse til Servitududvalget få oplyst, om foreningen har konstateret et forhold om vedkommendes ejendom, som skal vurderes af udvalget. Hvis Servitududvalget får henvendelser herom fra tredjemand, vil udvalget kun udtale sig herom, hvis ejeren af den pågældende ejendom har givet samtykke hertil, eller hvis oplysningerne konkret i alle tilfælde er offentligt tilgængelige.

Husejerforeningen gør opmærksom på, at man som sælger af en ejendom har en loyal oplysningspligt.

Når Servitududvalget er blevet gjort opmærksom på et forhold eller selv har konstateret dette, tager udvalget konkret stilling til, om der vurderes at være tale om et servitutstridigt forhold eller et uønsket forhold samt i øvrigt, om forholdet er typisk eller atypisk samt vigtigt for kvarteret og/eller naboer. Ejeren af den pågældende ejendom, som forholdet angår, vil blive orienteret af Servitududvalget, medmindre udvalget vurderer, at forholdet hverken er servitutstridigt eller uønsket.

Vurderes der at være tale om et servitutstridigt forhold, og vil ejeren af den pågældende ejendom, som forholdet angår, ikke imødekomme Husejerforeningens krav om at ændre forholdet/få det bragt til ophør, vil foreningen tage stilling til, om der skal anlægges en retssag.

Vurderes der at være tale om et uønsket forhold, og vil ejeren af den pågældende ejendom, som forholdet angår, ikke imødekomme Husejerforeningens krav om at ændre forholdet/få det bragt til ophør, vil foreningen tage stilling til, om der i øvrigt er grundlag for at anlægges en retssag.

Beslutninger om det videre forløb i enhver sag træffes således af bestyrelsen efter indstilling fra Servitududvalget. Bestyrelsen kan vælge at forelægge en sag til drøftelse og beslutning på den ordinære generalforsamling eller indkalde til en ekstraordinær generalforsamling om spørgsmålet i henhold til vedtægterne.

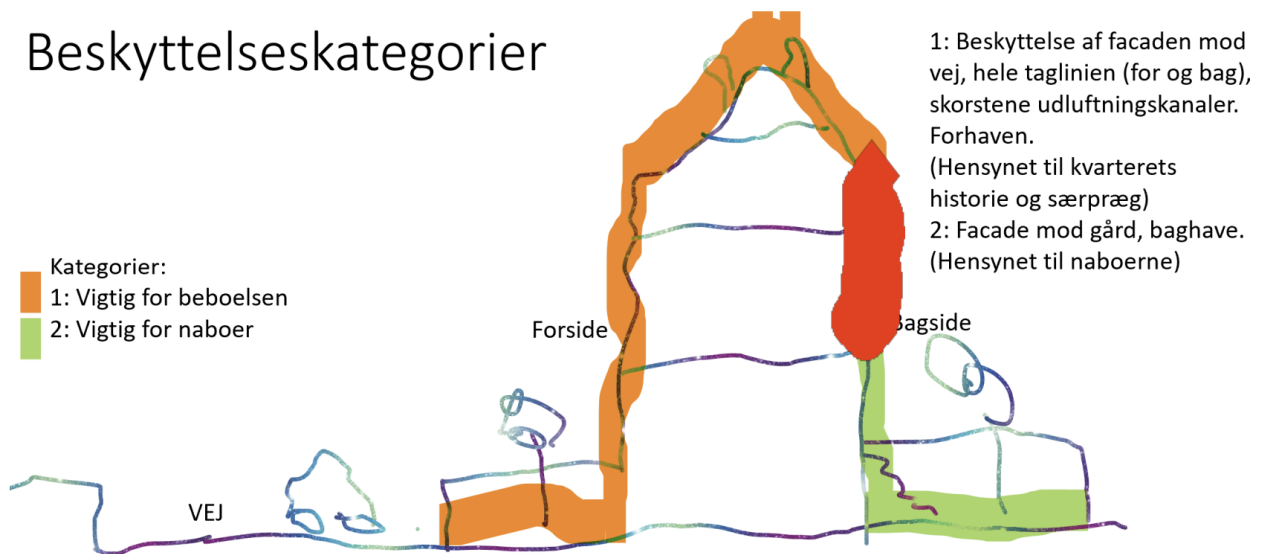
Hvis det bliver besluttet, at der skal indledes søgsmål ved domstolene, afholdes omkostningerne hertil af Husejerforeningens driftskonto, og det anses som løbende udgifter, som bestyrelsen kan beslutte at afholde. Strategien for administration og håndhævelse af servitutter samt håndbogens krav i øvrigt baserer sig på følgende principper:

- **forebyggelse** foretrækkes og nye ejere og medlemmer af Husejerforeningen skal derfor orienteres om 'Håndbog for Husejere' samt modtage en hilsen fra Bestyrelsen.
- **hurtig indgriben**, og helst inden et forhold er startet op eller mens et det er i gang og endnu ikke afsluttet. Hvis Husejerforeningen bliver gjort opmærksom på et forhold eller selv konstatere dette, skal der rettes henvendelse til den pågældende ejer.

- **handling** overfor konstaterede "Servitutstridige forhold" og/eller "Uønskede forhold". Hvis Husejerforeningen konstaterer, at der er tale om servitutstridige forhold eller uønskede forhold, skal disse kræves ændret/bragt til ophør og sker det ikke, skal de besluttes, om der skal anlægges retssag.
- **løbende indsats** for at udbedre eksisterende forhold, hvor det er muligt". Husejerforeningen oplyser generelt om, at ejere af ejendommene i foreningen bør få klarlagt, hvilke forhold som foreningen anser for servitutstridige mv., og at forholdene som minimum ikke kan ændres, uden at foreningen vil kræve overholdelse af servitutterne.

I forbindelse med hvilke forhold, der kan påtales er det Servitutudviklingsudvalgets indstilling, at vi påtaler der forhold, der vedrører de med rødt markerede facadeelementer og henstiller til at man følger Håndbog for Husejere på den del der er markeret med grønt.

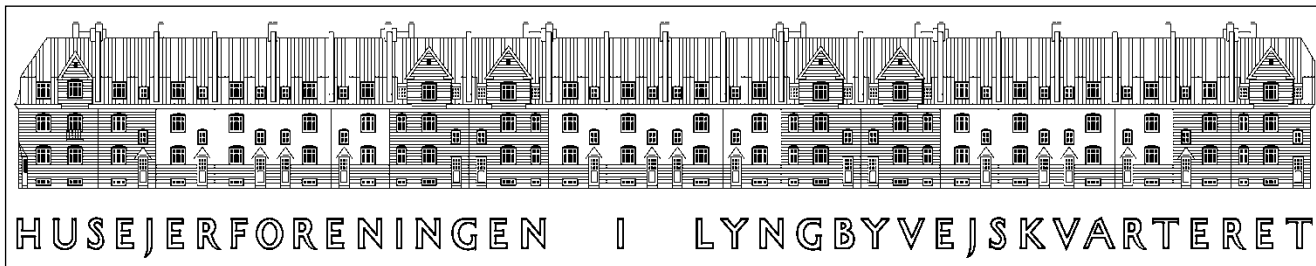
Beskyttelseskategorier



Budget 2023 og 2024

Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret

Konto	Tekst	Budget per. 01/01/2024 31/12/2024	Real.per. 01-01-2023 31/03/2023	Budget per. 01-01-2023 31-12-2023	Real.per. 01-01-2022 31-12-2022
	Husejerfor. Lyngbyvejskvarteret				
	Resultatopgørelse				
	Indtægter				
01209	Foreningskontingent	-2.054.400,00	-2.054.400,00	-2.054.400,00	-449.400,00
02070	Andre indtægter	-20.000,00	-4.000,00	-20.000,00	-23.000,00
	Indtægter i alt	-2.074.400,00	-2.058.400,00	-2.074.400,00	-472.400,00
	Udgifter				
	Forbrugsafgifter				
11020	Belysning sti	2.500,00	713,73	2.500,00	2.437,73
	Forbrugsafgifter i alt	2.500,00	713,73	2.500,00	2.437,73
	Forsikringer og abonnemeter				
12060	Ansvarsforsikring	7.000,00	0,00	7.000,00	6.889,96
12200	Service - hjertestarter	4.100,00	4.075,00	4.100,00	0,00
12270	Abonnement Hovedstadens Forskønnelse	3.400,00	0,00	3.400,00	3.400,00
12280	Øvrige abonnemeter	3.600,00	0,00	3.600,00	3.594,25
	Forsikringer og abonnemeter i alt	18.100,00	4.075,00	18.100,00	13.884,21
	Vedligeholdelse				
	Løbende vedligeholdelse				
13254	Reparation af vandinstallationer	150.000,00	54.148,87	150.000,00	0,00
13264	Reparation af el-installationer	75.000,00	43.786,00	75.000,00	117.114,76
13284	Reparation af kloak (2023 TV Inspek og rep.)	4.000.000,00	107.450,00	1.000.000,00	829.612,14
	Løbende vedligeholdelse i alt	4.225.000,00	205.384,87	1.225.000,00	946.726,90
	Planlagt vedligeholdelse				
13802	Udskiftning af 2 glassektioner i støjmur	0,00	61.513,75	0,00	0,00
	Planlagt vedligeholdelse i alt	0,00	61.513,75	0,00	0,00
	Vedligeholdelse i alt	4.225.000,00	266.898,62	1.225.000,00	946.726,90
	EjendomsPasning				
14102	Polering af støjmur	0,00	0,00	0,00	690,00
14160	Drift af fællesarealer / grafitti	32.000,00	4.494,84	29.500,00	14.410,46
	Træer Studsgaardsgade (godk. 2022 GF)			70.000,00	
	EjendomsPasning i alt	32.000,00	4.494,84	29.500,00	15.100,46
	Administration				
16001	Administrationshonorar, DEAS A/S	85.000,00	32.942,50	80.000,00	64.200,00
16002	Andre adm.honorarer DEAS A/S	0,00	0,00	0,00	10.000,00
16022	Advokat, juridisk bistand	50.000,00	12.250,00	50.000,00	0,00
16050	Anden konsulent, rådgivning Fibernet	0,00	0,00	0,00	6.218,75
16103	Gebyrer mv.	5.500,00	3.478,17	5.500,00	5.473,16
16105	Trykning af regnskaber m.v.	0,00	0,00	0,00	8.475,93
16109	Porto	1.000,00	0,00	1.000,00	1.010,00
16110	Leje depot i Pelican Storage	7.480,00	0,00	7.480,00	7.480,00
16111	Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	0,00	0,00	0,00	59,00
16121	Mødeudgifter	33.000,00	5.240,00	33.000,00	19.588,85
16130	Gadespejlet	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
16131	Sommerparker	21.000,00	0,00	21.000,00	6.120,80
16801	Tab på udestående fordringer	5.250,00	0,00	5.250,00	0,00
	Administration i alt	228.230,00	73.910,67	223.230,00	148.626,49
	Udgifter i alt	4.505.830,00	350.092,86	1.498.330,00	1.126.775,79
	Resultat før afskrivninger i alt	2.431.430,00	-1.708.307,14	-576.070,00	654.375,79
	Resultat før renter	2.431.430,00	-1.708.307,14	-576.070,00	654.375,79
	Renteindtægter				
43041	Renteindtægter, værdipapirer	-25.000,00	0,00	-25.000,00	-15.353,40
	Renteindtægter i alt	-25.000,00	0,00	-25.000,00	-15.353,40
	Renteudgifter				
43521	Renteudgifter, bank	0,00	0,00	0,00	14.989,01
43531	Renteudgifter, kreditorer	0,00	1,19	0,00	0,00
43911	Kursregulering investeringsbeviser	0,00	-26.712,36	0,00	455.957,60
	Renteudgifter i alt	0,00	-26.711,17	0,00	470.946,61
	Resultat for ekstraordinære poster i alt		-1.735.018,31		1.109.969,00
	Resultat før skat i alt	2.406.430,00	-1.735.018,31	-601.070,00	1.109.969,00
	Årets resultat	2.406.430,00	-1.735.018,31	-601.070,00	1.109.969,00



Fuldmagt til generalforsamling

Er du forhindret i at deltage i generalforsamlingen, men ønsker at gøre din stemme gældende, så kan du overdrage din stemme til en anden, ved at udfylde nedenstående fuldmagt

Til brug ved generalforsamling til husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret ordinære generalforsamling maj 2023 bemyndiger undertegnede hermed:

Navn: _____

Adresse: _____

til på mine vegne at give møde på den indkaldte generalforsamling i Lyngbyvejskvarteret og afgive stemmer i henhold til husejerforeningens vedtægter.

København, _____

(dato) _____

(fuldmagtsgivers underskrift og adresse)

Der kan i henhold til foreningens vedtægter kun medbringes én fuldmagt pr. hus.