

# Udarbejdelse af forslag om tagterrasser og altaner i Lyngbyvejskvarteret

---

Generalforsamlingen 2013 vil gerne have udarbejdet nogle forslag til, hvordan tagterrasser og altaner kan udformes og etableres på husene i kvarteret.

Dette notat beskriver den procedure bestyrelsen vil anvende ved udarbejdelse af beslutningsforslaget til generalforsamlingen i 2014. Bestyrelsen har nedsat et udvalg til baggrundsundersøgelser og udformning af forslaget, og denne procedurebeskrivelse udgør kommissoriet for udvalgets arbejde.

## Baggrund

På generalforsamlingen 2014 vil bestyrelsen derfor lægge op til diskussion og evt. vedtagelse af:

- procedurer for etablering af individuelle løsninger
- anbefalinger for udformning af individuelle løsninger

I takt med at beboerne i kvarteret har ønsket sig forskellige løsninger for deres huse, er der blevet gennemført en række større og mindre ændringer i husenes facader, som alle afviger fra servitutternes krav om uændrede facader. En række af disse afvigelser har ejerforeningen valgt ikke at påtale som servitutbrud:

- Ændrede farver og udformning af vinduer og døre  
Hvide vinduer er nu det mest almindelige i kvarteret, men har oprindeligt kun været monteret i vinduer med røde murstensfacader. Hovedparten af alle vinduer har derfor forkerte farver. Mindre ændringer af udformning i forbindelse med at ældre vinduer udskiftes med termovinduer er også udbredte. Endelig afviger en stor del af kvarterets hoveddøre fra de oprindelige både med hensyn til udformning og bemaling.
- Etablering af ventilationshuller  
Er ganske almindelige mod baggårdene i forbindelse med aftræk fra bad eller køkken
- Etablering store ovenlysvinduer i tagflader  
Er meget almindelige. Ejerforeningen har opstillet regler for deres udformning, men disse bliver i praksis kun efterlevet mod gadesiden af husene. Der er 'forkert' etablerede ovenlysvinduer mod gårdsiden kan fx ses på huse, der tilhører tidligere og nuværende formænd for ejerforeningen.
- Fjernelse af brandaltaner  
Husejerforeningen opfordrer direkte i "Håndbog for husejere" husejerne til at fjerne brandaltanerne på bagsiden af husene.
- Etablering af havedøre og reposer i baghaver

Gennem årene er der blevet etableret en hel del ikke-originale døre i vinduespartierne mod baggården, og i forbindelse med dette reposer og trapper ned til baggårdene. Husejerforeningen angiver på hjemmesiden, hvordan døre og reposer skal udformes for ikke at blive påtalt.

## Proces for udarbejdelse af forslag

Udarbejdelsen af forslaget tager udgangspunkt i afklaring af en række forhold. Først når alle øvrige forhold er afklaret vil der blive udarbejdet skitseforslag til, hvordan selve udformningen af løsninger kan se ud.



### 1. Juridisk afklaring i forhold til Husejerforeningens vedtægter

Etablering af tagterrasser eller altaner er en ændring af husenes facader i forhold til deres oprindelige udseende. Da husejerforeningen skal arbejde for at bevare det oprindelige udseende af husene ved håndhævelse af servitutterne, må vi afklare om etablering af tagterrasser og altaner er væsentlig anderledes, end andre ændringer på husenes facader, som husejerforeningen har valgt ikke at påtale.

Bestyrelsen mener:

Etableringen af altaner er en bygningsdel, som allerede findes på en del af kvarterets huse, og er som sådan ikke væsensforskellig fra andre ændringer der er accepteret i bebyggelsen. Det vil ikke afvige fra hidtidig praksis for bestyrelsen at acceptere dette som en ændring ved husene.

Etablering af tagterrasser er et egentlig nyt bygningselement, der ikke eksisterer over hovedet i kvarteret i forvejen. Vi bør derfor rådføre os med juridisk bistand om, hvordan et sådant forslag kan udformes af husejerforeningen.

### 2. Afsøgning af sammenlignelige sager

I andre byggeforeningshuskvarterer er der forskellige regler og praksisser for etablering af tagterrasser og altaner. Som eksempel kan nævnes at Kartoffelrækkernes regler er, at der kan etableres altaner både mod baggårde og

forhaver såfremt de fem berørte naboer (til siderne og overfor) vil give deres skriftlige accept af projektet. Den skriftlige accept har et års gyldighed.

Bestyrelsens etablerer en arbejdsgruppe, der tager kontakt til husejerforeninger for andre byggeforeningshuskvarterer med henblik på at beskrive praksis og regler for sammenlignelige sager.

### **3. Beskrivelse af proces for etablering af individuelle løsninger**

Det er vigtigt at de umiddelbart berørte parter, her naboer og genboer til den løsning der etableres, giver deres umiddelbare og skriftlige accept af et altan- eller terrasseprojekt. Dette vil både sikre naboerne om at blive hørt, og forbedre retsstillingen for den der gennemfører projektet.

Bestyrelsens arbejdsgruppe udarbejder med inspiration fra andre byggeforeningshuse et forslag til en procedure for etablering af altaner og terrasser.

### **4. Afklaring af Københavns Kommune – Center for Bydesigns indstilling**

Da Københavns Kommune har indsigelsesret i fht. servitutternes overholdelse, er det væsentligt at få afklaret, hvilke typer af løsninger kommunen kan acceptere, og hvornår der vil blive gjort indsigelse imod nye løsninger.

Bestyrelsens arbejdsgruppe tager kontakt til Center for Bydesign efter at have afklaret forholdene for andre byggeforeningshuskvarterer.

### **5. Udarbejdelse af skitser for anbefalede udformninger**

Tagterrasser kan etableres som opbygning udenpå taget eller indbygning inden i taget og evt. trukket tilbage fra tagkanten. Altaner kan etableres som egentlige altaner fx med en støbt betonplade som de eksisterende altaner i kvarteret, eller som franske altaner, hvor der ikke er noget gulv men blot en dør med et rækværk.

Bestyrelsen mener, at der af hensyn til generalforsamlingens muligheder for at vurdere forskellige forslag, skal udarbejdes en række skitser, der illustrerer muligheder for at etablere

- tagterrasse indbygget mod gård
- tagterrasse indbygget og tilbagetrukket mod gård
- fransk altan mansardetage og første sal mod gård
- altan første sal mod gård.