



HÅNDBOG FOR HUSEJERE

Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret 2004

FORORD, 3.UDGAVE

Siden udgivelsen af 2. 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 20. maj 2003.

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 uddeles hvert år sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Håndbogen udleveres til alle husejere. Ekstra eksemplarer kan købes hos kassereren. 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 bestyrelsen. Det bør man også gøre, hvis man går med planer om bygningsmæssige ændringer, der vil influere på husenes ydre fremtræden.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Håndbog for Husejere

1. udgave 1989

2. udgave 1996

3. udgave 2004

Udgivet af Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret ved bestyrelsen

Forsideillustration og lay-out: Jens Bjarnø

Tryk: Jespersen Offset aps

ISBN 87-990105-1-8

Indhold

KORT OVER KVARTERET 4

HUSEJERFORENINGEN 5

- Hvad er Husejerforeningen? 5
- Hvordan fungerer medlemsskabet ? 5
- Husejernes pligter 6
- Godt naboskab 6
- Foreningens vedtægter 8
- Bestyrelsens arbejde 13
- Voldgiftsmænd 13

SERVITUTTER 14

- Hvad er servitutter, og hvor findes de ? 14
- Eksempel på servitutter for en ejendom 14
- Generelt om servitutternes overholdelse 19
- Bestyrelsens administration af servitutterne 20

KRAV TIL BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN 21

- Murværk, tag 21
- Vinduer og døre 22
- Altaner, baldakiner 27
- Andre bygningsdele 27
- Hjørneejendomme 29
- Haver, fortove og veje 30

OPBYGNING OG VEDLIGEHOLDELSE 31

- Bygningsreglement, servitutter 31
- Tagkonstruktion 32
- Tagbeklædning 33
- Rygningssten 33
- Brandkam 34
- Skorsten 35
- Udluftninger 35
- Tagrender 36
- Nedløbsrør 36
- Skotrender 36
- Brandaltan, brandsikring 37
- Murværk 38
- Sokkel 38
- Altaner 39

Baldakiner 39

Yderdøre 39

Vinduer 40

Etageadskillelser 41

Planer og snit 1:100 42

Vand 45

Gas 46

Elektricitet 46

Fjernvarme 46

Afløb og kloakker 48

Kabel-tv/radio, antenner 50

KVARTERETS VEJE 51

- Vejenes status 51
- Vedligeholdelse 51
- Parkering 52
- Renholdelse 52

FORSIKRINGER 53

- Ansvar, brand, svamp 53

PRAKTISKE OPLYSNINGER 54

- Renovation 54
- Udlån af stiger 54
- Udlån af splitter 55
- Udlån af vandtrykmåler 55
- Indbrud 55
- Kæledyr, vilde dyr 55
- Litteratur, myndigheder, links 57

BEBOERFORENINGEN ULRIK 59

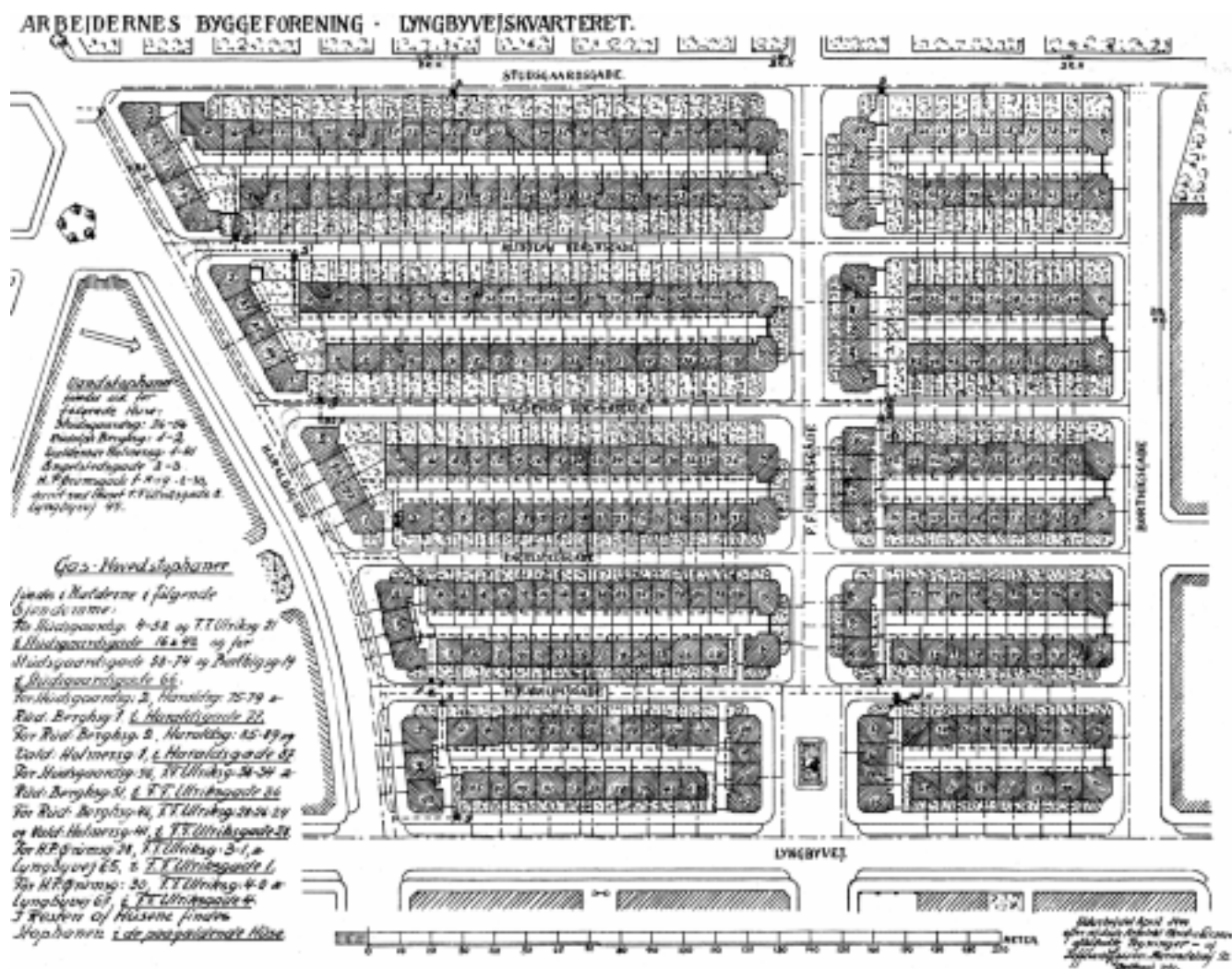
- Fælleshuset 59
- Aktiviteter 59

HISTORIE 60

- Arbejdernes Byggeforening 60
- Husejerforeningen 62
- Kvarteret 62
- Gadernes navne 63
- Anekdoter fra kvarteret 65

KORT OVER KVARTERET

Kortet viser kvarterets oprindelige udseende og er udarbejdet i 1940 efter arkitekt Christen Larsens tegninger. Bl.a. ses de forhaver mod Lyngbyvejen, der blev sløjet ved vejens udvidelse.



HUSEJERFORENINGEN

Hvad er Husejerforeningen?

Husejerforeningen udgøres af samtlige ejere af husene i Lyngby-vejskvarteret. Husejerforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen, hvor hvert hus kan være repræsenteret med én stemme.

Husejerforeningen varetager de fælles forpligtelser, som er pålagt husejerne. Det er fx vedligeholdelsen af de fælles veje og kloakker. Foreningen kan derfor ikke nedlægges. Desuden påtager foreningen sig opgaver, der kræver fælles optræden eller giver bedre vilkår for husejerne ved fælles optræden.

Af større opgaver, som Husejerforeningen har arbejdet med, kan nævnes: Omklassificering af kvarterets interne veje til stilleveje, samlet aftale om husejerforsikringer, indføring af kabel-tv, fastlæggelse af krav til husenes ydre, indføring af fjernvarme, indføring af legegadeområder, samt udarbejdelse af Håndbog for Husejere. Der har desuden været arbejdet med at få lukket F.F.Ulriks Gade mod Lyngbyvejen, men dette projekt har indtil nu ikke kunnet gennemføres. Sidst men ikke mindst udføres et løbende arbejde med at bevare bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg, som af både husejere og offentlige myndigheder anses for at være en væsentlig kvalitet ved kvarteret.

Hvordan fungerer medlemsskabet ?

Medlemsskabet af Husejerforeningen er obligatorisk og tinglyst på den enkelte ejendom. Som medlem har man via generalforsamlingen indflydelse på alle spørgsmål af fælles interesse for foreningen. Det kan fx dreje sig om indretning af gadearealer, servitutspørgsmål eller foreningens økonomi. På den årlige generalforsamling kan man fremsætte forslag til opgaver, som man ønsker foreningen skal tage sig af.

Husejernes pligter

Som husejer har man pligt til at renholde den del af fortov, rendesten og gade, der støder op til ens ejendom, ud til midten af gaden. Husejeren har desuden ansvar for, at fortov og gade ryddes for sne og is om vinteren, at rendesten og fortov holdes fri for vækster, som ødelægger asfalten, og at havens planter beskæres, så de ikke er til gene for fodgængere. Ejere af hjørnehuse har ansvar for fortov og gade udfor begge sider af ejendommen. Ejere af ejendomme, der vender ud til kommunale veje, har ikke ansvar for disse vejes renholdelse og rydning. Det har kommunen. Brandgavle der er fælles for to ejendomme, vedligeholdes af ejendommenes ejere i forening.

Husejernes pligt til *vedligeholdelse* af fælles arealer, herunder gader og fortove, samt den fælles del af kloaknettet og forsyningsledningerne varetages af Husejerforeningen ved bestyrelsen. Den del af kloaknettet og forsyningsledningerne, der ikke er fælles, vedligeholdes af den enkelte husejer. Se nærmere herom i afsnittet om servitutter.

Godt naboskab

Den form for bebyggelse, som Lyngbyvejskvarteret repræsenterer, har mange kvaliteter, bl.a. fordi den tætte bebyggelse giver gode muligheder for social aktivitet og menneskelig kontakt blandt både børn og voksne. Men den tætte bebyggelse gør det samtidig nødvendigt, at beboerne på flere områder tager hensyn til hinanden, hvilket man med den rette indstilling kan opfatte som endnu en kvalitet ved kvarteret.

For at kunne medvirke til et godt naboskab bør man huske på:

- at alle lyde kastes rundt mellem husene (især i gårdrummene), så det nærmest virker som om, de bliver forstærket. Undgå derfor at spille høj musik udendørs eller for 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 vinduer og døre lukkede.

- at lydisolationen mellem husene ikke er optimal. Det er en god ide at orientere sine naboer, når man planlægger at holde en fest, hvis støjniveauet forventes at blive over det normale.

- at det ikke er alle, der synes, det er yndigt at have din kat eller hund rendende rundt, og slet ikke hvis dyrene skider på fortovet eller i en køkkenhave. Sørg for at have hunden i snor og fjerne dens efterladenskaber og lær din kat kun at skide i en bakke med kattegrus.

- at større vækster kan være smukke, men også være til stor gene, hvis de kaster skygge hos andre, eller hvis nogen får dem i hovedet, når de går på fortovet. Beskær dine buske og træer, hvis de er til ulempe for nogen. Spørg din nabo.

- at indbrud og hærværk sker, når ingen er opmærksomme. Få en aftale med dine naboer om, at I holder øje med hinandens huse, når nogen er væk i en længere periode. Anskaf evt. politiets materiale om Nabohjælp.

- at fortov og gade ikke er beregnet til opbevaring af affald, storskrald eller gamle byggematerialer. Anbring det i din have eller gård og sæt det tidligst ud på gaden dagen før, det skal afhentes.

- at biler og trailere hører til på gaden. Undgå at parkere biler og andre køretøjer på fortovet, hvor de kan være til stor gene især for dårligt gående og fodgængere med barnevogne.

Foreningens vedtægter

Vedtaget på generalforsamlingen 28.3.96. De kan være ændret efter håndbogens trykning.

§ 1

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser som husejere, blandt andet ved:

- a) at afholde udgifter til reparation og vedligeholdelse af fælles vand-, gas- og kloakledninger samt tilhørende brønde. Vand- og gasledninger er fælles indtil stophanen i den enkelte ejendom.
- b) at afholde udgifter til istandsættelse af den elektriske indføring i husene, så den er i overensstemmelse med gældende bestemmelser.
- c) at afholde udgifter til vedligeholdelse og ændring af de private gader, fortove og rendestene.
- d) at anskaffe og vedligeholde stiger, der udlånes gratis til medlemmerne.
- e) at sørge for, at servitutterne overholdes.
- f) at påtage sig opgaver, der kræver fælles optræden, eller hvor der ved fælles optræden kan opnås bedre vilkår for det enkelte medlem.

§ 2

Enhver ejer af de af Arbejdernes Byggeforening i Lyngbyvejskvarteret opførte huse er ifølge skøderne medlem af foreningen.

§ 3

Nye husejere skal henvende sig til formanden eller kassereren.

§ 4

Foreningen ledes af en bestyrelse på 7 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen. Der vælges en formand, næstformand, kasserer, 4 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter. Endvidere vælges 2 revisorer og 1 suppleant samt 3 voldgiftsmænd.

Bestyrelsesmedlemmer og revisorer vælges for 2 år. Ved generalforsamlingen i ulige år vælges formand, 3 bestyrelsesmedlemmer og 1 revisor. I lige år vælges næstformand, kasserer, 1 bestyrelsesmedlem og 1 revisor. Suppleanter og voldgiftsmænd vælges for 1 år ad gangen.

De ovennævnte tillidsposter kan kun bestrides af personer, der har fast bopæl i kvarteret, og som er medlemmer af foreningen.
Bestyrelsens honorar fastsættes af generalforsamlingen.
Bestyrelsen nedsætter nødvendige udvalg.

§ 5

Bestyrelsesmøde afholdes, så ofte formanden eller 2 bestyrelsesmedlemmer finder det nødvendigt.

Står stemmerne ved en afstemning lige, er formandens stemme afgørende. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt. Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst 4 medlemmer er til stede.

Referater af bestyrelsens forhandlinger samles i foreningens forhandlingsprotokol, som fremlægges til gennemsyn på foreningens generalforsamling.

§ 6

Bestyrelsen indgår aftaler på foreningens vegne og tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen skal dog i tilfælde af, at det drejer sig om større udgifter, først indhente generalforsamlingens godkendelse.

Ligeledes kan bestyrelsen ikke uden generalforsamlingens godkendelse foretage de i § 1c nævnte ændringer.

§ 7

Voldgiftsmændene medvirker på foreningens vegne ved løsning af tvister mellem foreningens medlemmer.

§ 8

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Regnskabet skal før den ordinære generalforsamling være revideret af de valgte revisorer. Revisorernes eventuelle bemærkninger skal omgående meddeles bestyrelsen og påføres regnskabet.

Kassereren er pligtig til at fremlægge regnskab så ofte, bestyrelsen eller revisorerne forlanger det.

§ 9

Til afholdelse af foreningens udgifter, bortset fra de i § 1c nævnte, opkræves et kontingent fra samtlige huse.

Kontingentets størrelse fastsættes på den ordinære generalforsamling.

§ 10

Til afholdelse af de i § 1c nævnte udgifter opkræves et vejbidrag fra hvert hus, som helt eller delvis har facade mod foreningens private fællesveje.

Bidragets størrelse, som er ens for de ovenfor nævnte huse, fastsættes på den ordinære generalforsamling.

§ 11

Kontingent mv. opkræves senest den 20. februar. Hver udgiftspost skal angives særskilt. Er beløbet ikke betalt senest den 31. marts, pålægges en bøde, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Opkrævnin-gen af bøden sker i forbindelse med udsendelse af en skriftlig påmin-delse. Bringes betalingsforholdet ikke i orden senest 14 dage efter påmindelsens afsendelse, inddrives det skyldige beløb og den i stk.2 nævnte bøde ved retslig inkasso.

§ 12

Foreningens regnskab føres af kassereren i to afdelinger: administra-tionskontoen og vejkontoen.

Alle indtægter indgår til administrationskontoen med undtagelse af de i § 10 nævnte, der indgår i vejkontoen.

Alle ind- og udbetalinger skal foregå ved kassereren, der skal føre en daglig kassebog. Indtægter og udgifter samles i hensigtsmæssige po-ster i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Alle udgiftsposter skal

vedlægges bilag.

Den kontante kassebeholdning, indestående på foreningens girokonti samt checkkontoen (som kassereren er berettiget til at disponere over alene) må kun kortvarigt (dvs. max. 3 uger) overstige 50.000 kr.

Foreningens øvrige midler skal indsættes på særlige bank- eller sparekasekonti, hvorpå kun kan hæves af formand og kasserer i forening.

§ 13

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde inden 1. marts.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i april eller maj måned og indkaldes med 14 dages varsel ved skriftlig indkaldelse til medlemmerne med samtidig angivelse af dagsorden.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes af bestyrelsen og skal indkaldes af denne, når mindst 40 medlemmer skriftligt fremsætter krav herom og fremsender motiveret dagsorden.

Indkaldelse sker også her med 8 dages varsel. Mindst 3/4 af de medlemmer, som forlanger en ekstraordinær generalforsamling afholdt, skal personligt komme til stede for at denne har gyldighed.

§ 14

Stemmeberettigede på generalforsamlingen er kun medlemmer, som har betalt kontingent for indeværende år. Hvert hus har 1 stemme og kan medbringe 1 fuldmagt. Ved afstemning om de private fællesveje, jf. § 1c, § 6 stk.2, 2.pkt. samt § 10, er det kun de implicerede huse, jf. § 10 stk.1, der har stemmeret.

Generalforsamlingen træffer sine beslutninger med simpel stemmeflerhed. Ændring af vedtægterne kræver dog 2/3 majoritet af de afgivne stemmer.

Et forslag, der er forkastet på en ordinær eller ekstraordinær general-

forsamling, kan ikke fremsættes på ny før næste ordinære generalforsamling.

Referat af generalforsamlingen udarbejdes på bestyrelsens foranledning og underskrives af dirigenten og formanden. Referatet indføres i forhandlingsprotokollen.

§ 15

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og lader de nødvendige afstemninger afholde.

Almindeligvis foregår afstemningerne ved håndsoprækning, men skal ske skriftligt, når dirigenten eller 10 medlemmer forlanger det.

Står stemmerne om et forslag lige (hvor ikke kvalificeret majoritet kræves), er dette forkastet.

§ 16

Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:

1. Valg af dirigent
2. Beretning og godkendelse heraf
3. Fremlæggelse af regnskabet til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Behandling af indkomne forslag
6. Fremlæggelse af budget
7. Fastsættelse af vejbidrag
8. Fastsættelse af kontingent og bøder
9. Fastsættelse af honorarer til tillidsmænd
10. Valg af tillidsmænd
11. Eventuelt

§ 17

Ifølge skødets bestemmelser kan foreningen ikke opløses.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen administrerer foreningen efter de retningslinier, som vedtægterne og generalforsamlingen udstikker. Bestyrelsens sammensætning fremgår af vedtægterne. Der afholdes bestyrelsesmøder ca. en gang om måneden.

De forskellige typer arbejdsopgaver varetages af en række underudvalg under bestyrelsen. Hvert underudvalg har en kontaktperson, som man kan henvende sig til. Efter den årlige ordinære generalforsamling udsendes sammen med referatet en oversigt over bestyrelsens medlemmer, kontaktpersoner og andre nyttige oplysninger.

Bestyrelsen varetager bl.a. udlån af fælles redskaber og sørger for vedligeholdelse af veje og fælles forsyningsledninger.

Generalforsamlingen har pålagt bestyrelsen at være aktiv omkring servitutternes overholdelse, så det er også en del af bestyrelsens arbejde at være opmærksom på og gribe ind overfor servitutstridige ændringer af husene.

Voldgiftsmænd

På generalforsamlingen vælges tre voldgiftsmænd, som kan inddrages i og medvirke til løsning af konflikter mellem husejerne. Det kan være uenigheder om hegn, beplantning, eller vedligeholdelse af fælles bygningsdele (fx brandkamme).

SERVITUTTER

Hvad er servitutter, og hvor findes de ?

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.

Eksempel på servitutter for en ejendom

Det følgende er et eksempel på formuleringen af servitutter for en ejendom i kvarteret taget fra det oprindelige skøde fra 1923. Til de enkelte punkter har bestyrelsen knyttet nogle uddybende kommentarer. De er anført i kursiv og signeret: /best. Det der står i parentes () forekommer kun i nogle af skøderne. Prikker.... betyder, at noget er udeladt. Understregning ____ betyder, at det er skrevet med hånden og er forskelligt for de enkelte skøder.

"På ejendommen lægges herved følgende servitutter:

a. Grunden maa ikke yderligere bebygges, ejheller maa der foretages Til- eller Ombygninger, der forandrer Husets Ydre, eller overhovedet foretages Forandringer ved Huset, selv om Bygningskommissionen maatte tillade en saadan Ændring."

Dette er en meget strengt formuleret servitut, der har til formål at bevare kvarterets karakter og særpræg. Du kan godt få en byggetilladelse fra Københavns kommune, der tillader ændringer af husets ydre, men en byggetilladelse kan ikke sætte servitutten ud af kraft. Du rådes derfor til at kontakte bestyrelsens servitutudvalg, hvis du har planer om ændringer i husets ydre.

En strikt overholdelse af denne servitut er i praksis umulig. På generalforsamlingen er der udstukket retningslinier for, hvilke servitut-overtrædelser bestyrelsen skal påtale, og hvilke ændringer der kan accepteres. /best.

"b. Saafremt Huset skulde nedbrænde, skal Køberen genopbygge dette paa samme Sted og i øvrigt efter de originale Tegninger."

Denne servitut er en naturlig forlængelse af den ovenstående. Tegninger findes normalt hos Bygge- og Boligdirektoratet i Københavns kommune. Bestyrelsen har tegninger af enkelte af husene, og man kan få en kopi mod at betale omkostningerne. /best.

"c. Det paahviler Køberen og senere Ejere at sørge for, at der ikke i Ejendommen drives Værtshushold, Vaskeri, Laanekontor eller Næringsdrift, der er forbunden med Vanære, eller som ved Støj eller ilde Lugt forulemper de omkringboende, at ikke nogen Art af Motor benyttes, saavel som for, at der ikke holdes Svin, Fjerkræ, Duer, Kaniner eller lignende i Ejendommen, som overhovedet ej maa benyttes paa en saadan Maade, der efter Byggeforeningens Bestyrelses Skøn maa anses skadeligt for Sundheden."

Det ikke er tilladt at holde høns og kaniner. Bestyrelsen har drøftet, hvilke dyr „eller lignende“ omfatter. Bestyrelsens holdning er, at det

er andre husdyr og ikke kæledyr som fx kat og hund. /best.

"d. I 10 Aar, regnet fra dette Skødes Udstedelse, maa Huset ikke sælges til nogen, der i Forvejen er Ejer af eller har erholdt Besiddelses- og Erhvervsret over et af Byggeforeningens Huse."

Denne servitut er forældet. Den blev indført for at hindre, at kvartaret blev købt af bolighajer. /best.

"e. Brandgavlene mellem Ejendommen og Naboejendommene, som med en Halvdel staar paa hver Parcels Grund, skal bestandig tjene som fælles Gavl og maa ikke af nogen Ejer beskadiges eller nedrives, men skal bestandig holdes vedlige af Ejerne i Forening."

Brandgavlene skal vedligeholdes af naboerne i fællesskab. Der er således ikke en nord-regel, som der er for hegnene. /best.

"f. Københavns Belysningsvæsen er berettiget til paa Husets Gaardfacade at anbringe og lade forblive de for Ophængning af elektriske Ledninger nødvendige Stativer, Kroge, Rosetter mm. samt, hvor Opføring fra Jordledninger til Luftledning skal finde Sted, at føre Jordledninger fra den i Gaden værende Hovedledning ind til Husets Gavl og der lade anbringe et Jernrør og de Apparater, der er nødvendige for Opføringen af Ledningerne."

Der er ikke længere el-ledninger etc. på husenes bagfacader. Elforsyningen sker de fleste steder gennem et kabel i kælderen. I enkelte huse er der ført et kabel ind fra vejen. /best.

"g. Den foran Huset liggende (lille) Have er (Gadegrund og derfor ikke -

se ogsaa Maalebrevet-) indbefattet i det huset tillagte grundareal. (Den kan af Byggeforeningens Bestyrelse eller Magistraten, naarsomhelst uden Vederlag forlanges udlagt til Gade.) Erhververen er underkastet de vilkaar for Benyttelsen, som Byggeforeningens Bestyrelse til enhver Tid foreskriver; den maa, (saalænge den forbliver som Have ved Huset) kun beplantes med Blomster og Buske, hvilke Naboer og Byggeforeningens Bestyrelse kan forlange holdt i en Højde, der ikke overstiger Stueetagens Vinduers Brystningshøjde. Et Tremmewærkslysthus maa (saalænge Grunden benyttes som Have) anbringes ind mod Huset. Maalet maa ikke overstige 2 Meter i Kvadrat og Højden ikke Stueetagens Brystningshøjde."

Reglen om, at haven hører til gadearealet, og dermed til foreningens fællesareal, gælder kun for husene i H. P. Ørums Gade, Engelsteds-gade og F.F. Ulriks Gade. At målet ikke må overstige 2 meter i kvadrat betyder, at lysthusets udstrækning på ingen ledder må overskride afgrænsningen af et kvadrat med sidelængden 2 meter. /best.

"h. Det paahviler Køberen i Forbindelse med de øvrige Husejere igade at vedligeholde denne - med den deri værende Kloak - til Midten af Gaden og i Forhold til Ejendommens Facadelængde, samt eventuelt at svare Brolægningsafgift m.v. Ligeledes paahviler det Køberen at renholde Gadestrækningen udfor Ejendommen til Midten af Gaden og at holde sig de for Gadeordenen gældende Regler efterrettelig."

Den fælles vedligeholdelsespligt for veje, kloakker og vandrør er overtaget af Husejerforeningen. Vedligeholdelsen af hovedkloakken i gaderne er dog overtaget af Københavns kommune. Husejeren skal selv sørge for og betale vedligeholdelsen fra huset og hen til samlebrønden, dvs. den del af kloaknettet, der kun vedrører hans eget hus. Vedligeholdelsen af vejene betales gennem et vejbidrag (brolægningsafgift),

som betales af alle huse, der helt eller delvis har facade mod de private fællesveje. Vejbidraget opkræves af Husejerforeningen sammen med kontingentet. /best.

"i. Ejendommen har fuld Hegnspligt i det nordlige Skel samt halv Hegnspligt i det vestlige Skel. Ejendommens Grænser er de ved Maalebrevet fastsatte."

Husejeren skal i dette tilfælde vedligeholde hegn, som vender mod nord. Udgiften skal således ikke deles med naboen. Dette i modsætning til hegn mod vest, hvor udgiften deles ligeligt. /best.

"k. Fra Hovedvandleddningen i..... gade er der gennem Gaardene til..... ført en Stikledning ind gennem alle Gaardene igade Denne Vandledning forsyner de nævnte 22 Ejendomme med Vand. Nøglen til den ved Indgangen tilgade nr.... anbragte Stophane findes igade nr..... hvis Ejer er pligtig at opbevare den. Bekostningen ved den fælles Vandlednings Istandsættelse o. lign. bæres af de 22 Ejendommers Ejere i Forening, ligesom ogsaa enhver Ejer af Ejendommen maa bære heraf flydende Ulemper. Retsanmærkning frafalder om, at mulig ikke alle de ovennævnte Matr.nr. findes i Pantebogen."

Dette er en beskrivelse af husets vandforsyning og en bestemmelse om at vandledningsnettet skal vedligeholdes i fællesskab. Som det er nævnt under pkt.h) er vedligeholdelsen af dette overtaget af Husejerforeningen. Bestyrelsen kan give oplysninger om rørføring, stophaner etc. Nøglen til stophanerne opbevares af bestyrelsen. /best.

"l. De af Brandvæsenet paabudte Nødbroer maa ingensinde fjernes og vil være at vedligeholde af de 2 Ejere i Forening."

Nødbroerne kan fjernes, når lovpligtig brandsikring er udført. I givet fald skal man henvende sig til Københavns kommune for at få servitutten annulleret. /best.

"m. Samtlige Ejere af Byggeforeningen tidligere tilhørende Huse igade udgør efter at have faaet Skøde, en Forening til Varetagelse af fælles Formål. Enhver Ejer af et Hus i.... .gade er kompetent til at fordre de forannævnte Servitutter opretholdte og til at paatale Overtrædelser, samt til at indtale de i Litra h og k omhandlede Udlæg, naar disses Nødvendighed godtgøres. Ligeledes er Bestyrelsen for Arbejdernes Byggeforening kompetent Sagsøger. Denne Paragraf læses som servitutstiftende."

Servitutten bestemmer, at der skal være en forening til varetagelse af fælles formål, og at alle husejere er pligtige til at være medlem af Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret. Alle husejere og Husejerforeningens bestyrelse er berettiget til at påtale overtrædelser af servitutterne. En husejer kan således godt påtale en servitutovertrædelse, selvom den ikke er påtalt af bestyrelsen (jf. pkt.a).

Som en tilføjelse er der nu indført tilslutningspligt til fjernvarmenettet i Københavns kommune. /best.

Generelt om servitutternes overholdelse

Ud fra et ønske om at bevare bebyggelsens særpræg og homogene karakter som en væsentlig kvalitet ved Lyngbyvejskvarteret har generalforsamlingen pålagt bestyrelsen at være aktiv vedr. servitutternes overholdelse.

Uanset servitutternes ordlyd, som strengt taget ikke giver mulighed for nogen form for ændringer af bygningernes ydre, har generalforsamlin-

gen ment, at der kan foretages mindre ændringer for at gøre bygnin-
gernes anvendelse mere tidssvarende, såfremt ændringerne følger de
krav til bebyggelsens ydre fremtræden, som fremgår af det følgende
afsnit.

Servitutovertrædelser forekommer desværre ofte på grund af ukend-
skab til servitutterne. Ændringer af husenes ydre bør ikke udføres uden
forudgående henvendelse til bestyrelsen eller bestyrelsens servitut-
udvalg, som bl.a. kan være behjælpelig med at sikre, at påtænkte
bygningsmæssige indgreb er i overensstemmelse med servitutterne og
Husejerforeningens krav.

Bestyrelsens administration af servitutterne

Sager vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden varetages stort set
kun af bestyrelsen, selvom de enkelte husejere også er påtaleberetti-
gode i servitutsager. Det bliver derfor den til enhver tid siddende be-
styrelses ansvar at vurdere, om påtænkte eller udførte ændringer føl-
ger gældende regler for kvarteret. Det skal pointeres, at bestyrelsen
ikke har kompetence til at udtale sig om, hvorvidt bygningsmæssige
ændringer er i overensstemmelse med den gældende bygningslovgivning.

Bestyrelsens arbejde med disse sager tager udgangspunkt i servitut-
terne, generalforsamlingens beslutninger og den praksis, der udsprin-
ger af tidligere afgørelser. Det sidste sikrer, at der bliver kontinuitet i
sagernes behandling. Kravene til bebyggelsens ydre fremtræden frem-
går af det følgende afsnit.

Det grundlæggende krav, at bebyggelsens helhedspræg og arkitektoni-
ske kvaliteter skal bevares, indebærer også, at vedligeholdelsen af byg-
ninger, hegn, haver og gader skal have en rimelig standard.

KRAV TIL BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Selvom servitutterne ikke tillader nogen form for forandringer af bebyggelsens udseende, har nye tiders ændrede udnyttelse af husene bevirket, at visse ændringer accepteres af Husejerforeningen, såfremt det ikke går ud over helhedsindtrykket. I denne sammenhæng skal det bemærkes, at bebyggelsen er karakteriseret som bevaringsværdig i kommuneplanen. I dette afsnit er Husejerforeningens krav til bebyggelsens ydre fremtræden specificeret med beskrivelser af, hvad der må ændres, og hvilke regler der skal følges ved udskiftning og ændringer.

Går man med planer om udvendige ændringer, må det tilrådes at kontakte bestyrelsen, inden man går i gang, for at undgå misforståelser og fejl. 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.

Murværk, tag

Murværk udføres med sten magen til de oprindelige, hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter. Murværket må ikke males. Murede stik over vinduer og døre, de gennemgående murstensbånd, samt indmurede friser, medaljoner o.l. skal bevares.



Murbånd

Muret stik

Sokler pudses og skal stå ubehandlet med grå overflade eller være malet/tjæret sorte.

Brandkamme opmures med sten magen til de oprindelige, hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter. Afdækningsstenene på brandkammene er ligesom tagstenene ikke almindelige. Ved udskiftning af afdækningssten skal der anvendes sten, hvis form, farve, materiale og overfladekarakter svarer til de oprindelige. For nogle år siden, da de oprindelige afdækningssten ikke kunne fås længere, indgik Husejerforeningen en aftale med Hans A. Petersens teglværk i Broager om at iværksætte en produktion. Ved denne bogs udgivelse blev stenene forhandlet af byggemarkedet i Omøgade.

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 opmures med sten magen til de oprindelige, hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter. Fritstående opbygninger udført af betonelementer må nedtages.

Skorstene må ikke nedtages. De skal opmures med sten magen til de oprindelige, hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter.

Tagstenene er karakteristiske for kvarteret. Det er flade dobbeltfalsede sten. Nye tagsten og rygningsten skal være magen til de oprindelige, hvad angår form, farve, materiale og overfladekarakter. Udluftning af tag skal udføres, så tagfladen fremstår som en harmonisk helhed.

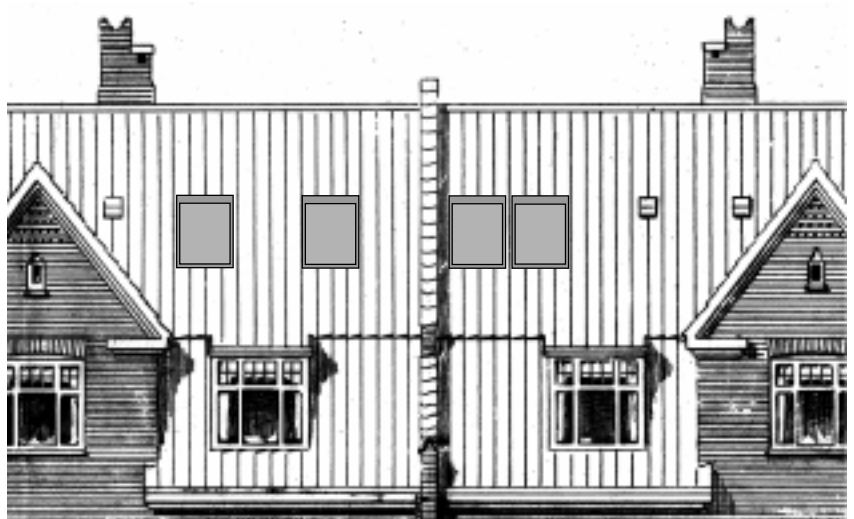
Vinduer og døre

Støbejernsvinduer i taget kan udskiftes med ovenlysvinduer, der flugter med tagfladen. De udføres som vippe- eller tophængte vinduer,

hvis dimensioner svarer til de oprindelige. Farven skal være dæmpet og passe til tagets karakter. Glasset skal være klart og plant.

Nye ovenlysvinduer. I den øverste skrå del af taget må der isættes nye ovenlysvinduer. De skal flugte med tagfladen og udføres som vippe- eller tophængte vinduer med en maximal bredde svarende til afstanden mellem spærrene og en længde på maksimalt 150 cm. Farven skal være dæmpet og passe til tagets karakter.

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

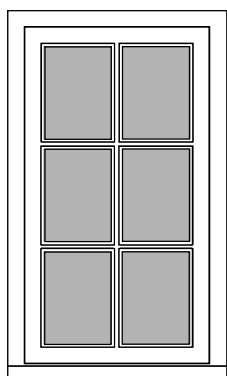


På huset til venstre ses et eksempel på en rigtig placering af to ovenlysvinduer

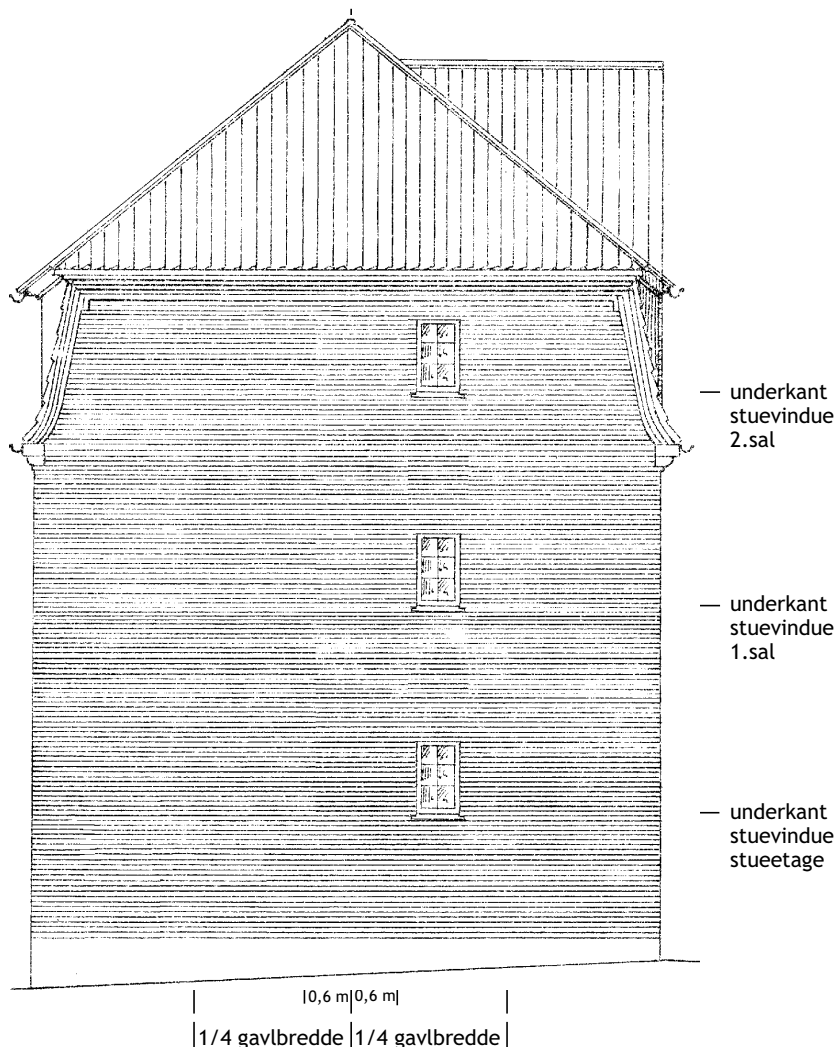
På huset til højre ses et eksempel på en forkert placering af to ovenlysvinduer

Nye gavlvinduer. Der må sættes nye vinduer i gavle, såfremt de opfylder de krav til placering, der fremgår af tegningerne nedenfor. De skal udføres af træ med sidehængte rammer og males i farver svarende til ejendommens øvrige vinduer. Vinduets ydre mål er 58 x 98 cm. Dimensioner på træværk og sprosser skal svare til øvrige vinduer. Glasset skal være klart og plant. De monteres med sålbænke af skifer.

Nye gavlvinduer placeres inden for de afkrydsede felter med max. 3 vinduer i en gavl og 1 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.



Gavlvindue 1:20

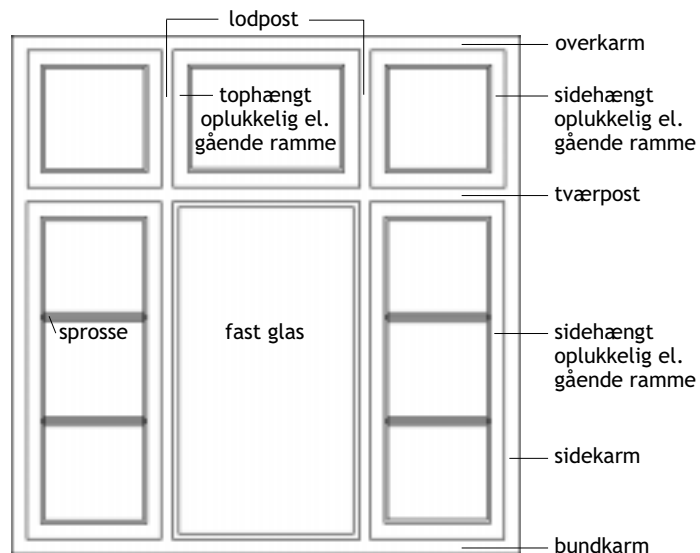


Trappevinduer af træ skal udføres med samme dimensioner, proportioner og opdelinger med sprosser som de oprindelige. De skal være malede i farver som husets øvrige vinduer og have klart, plant glas.

Øvrige vinduer bortset fra butiksvinduer udføres med lod- og tværposter, proportioner, dimensioner, placering og hængsling som de oprindelige. Sprosser må fjernes undtagen i vinduer af F.F.Ulriks Gade typen. De skal udføres af træ og være malede. Alle vinduer skal udføres med klart og plant glas. (Se afsnittet om proportioner på næste side).

Inden for den enkelte ejendoms facader skal alle vinduer have samme farve eller farvekombinationer. Såfremt manzardetagens vinduer oprindeligt har haft en anden farve end de øvrige vinduer, kan denne forskel opretholdes. Vinduer skal males med en af de i kvarteret almindeligt forekommende farver, dvs. hvid, grøn, brun, rødbrun og blå, evt. i kombination med hvid. Alle ejendomme i F.F.Ulriks Gade skal have hvidmalede vinduer på facader mod vej.

De vigtigste dele på et vindue

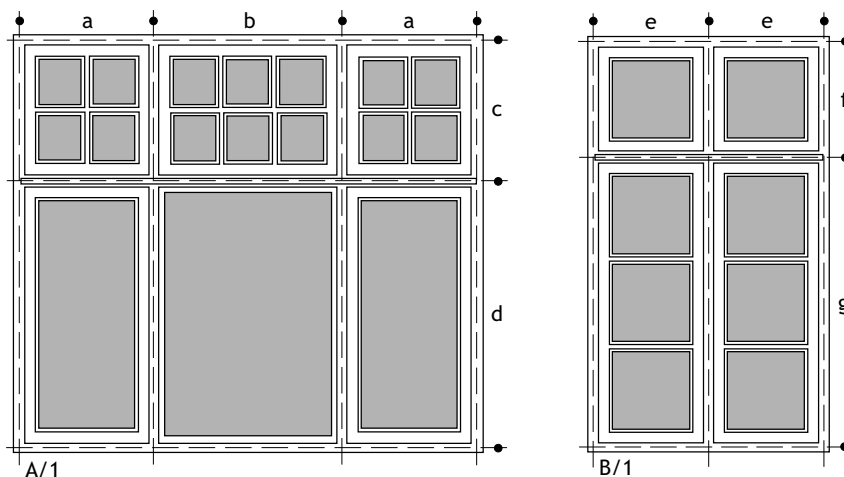


Et vindues dimensioner er dets konkrete mål, hvorimod dets proportioner er forholdene mellem højder og bredder. Som det ses af eksemplerne nedenfor, kan et vindue godt være forkert proportioneret, selvom dets ydre dimensioner er rigtige. Da et vindues proportioner er helt afgørende for karakteren af 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.

TO OPRINDELIGE VINDUER MED DE RIGTIGE PROPORTIONER

Vindue A/1 er af F.F.Ulriks Gade-typen. Det er opdelt i 6 større felter af en tværpost og to lodposter. I denne type vinduer skal sprosserne i de øverste rammer bevares. Lodposternes midterlinier deler vinduet i forholdene $a:b:a$. Tværposternes midterlinier deler vinduet i forholdet $c:d$.

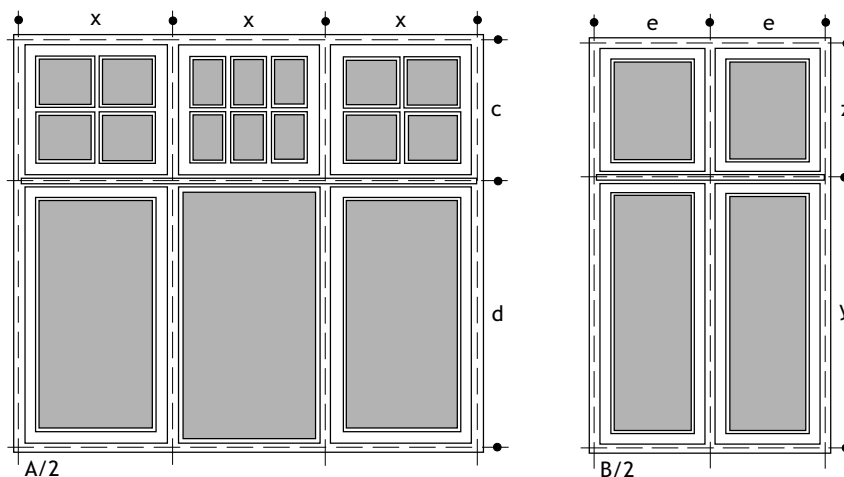
Vindue B/1 er et dannebrogsvindue. Det er opdelt i 4 større felter af en tværpost og en lodpost. I denne type vinduer må sprosserne i de nederste rammer fjernes. Lodposten deler vinduet i forholdet $e:e$. Tværposten deler vinduet i forholdet $f:g$.

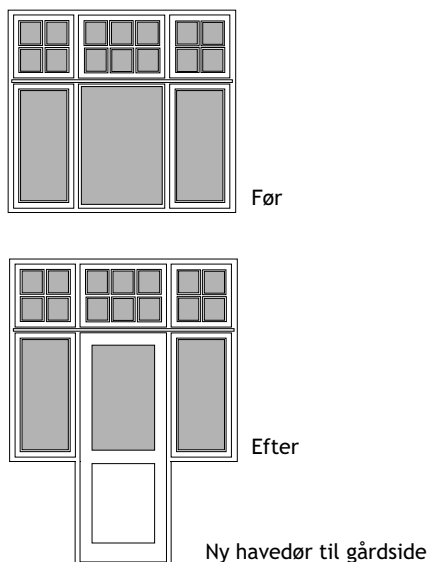


VINDUER MED SAMME YDRE MÅL SOM VINDUERNE OVENFOR, MEN MED FORKERTE PROPORTIONER

Vindue A/2 har de samme ydre mål som vindue A/1 ovenover og er også opdelt i 6 felter af en tværpost og to lodposter, men lodposterne deler vinduet i andre forhold $x:x:x$. Det ændrer vinduets karakter i forhold til vindue A/1 (tydeligst ved de små vinduer). Tværposten deler vinduet i det rigtige forhold $c:d$.

Vindue B/2 har de samme ydre mål som vindue B/1 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 B/1. Lodposten deler vinduet i det rigtige forhold $e:e$.





Hoveddøre. Mange af hoveddørene i kvarteret er i tidens løb blevet udskiftet med døre, hvis stil og udførelse ikke svarer til de oprindelige. Derfor kan der ikke opstilles præcise krav til hoveddørenes udseende og udformning. Generelt set skal de dog passe ind i helhedsindtrykket af kvarteret, hvad angår udførelse, materialer og farver. Det er et gennemgående træk ved hoveddørene, at de har fyldinger og små ruder.

Havedøre skal udføres med samme dimensioner, proportioner og opdelinger som de oprindelige. De skal være af træ, have samme farve som husets vinduer og have klart plant glas. På gårdsiden må der etableres *nye havedøre*. De 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.

Altaner, baldakiner

Altaner på 1.sal må ikke nedtages og skal udføres svarende til de oprindelige. Konsollerne under altanerne må ikke fjernes. 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 af træ eller beton over indgangsdøre må ikke fjernes og skal udføres svarende til de oprindelige i den pågældende gade, hvad angår opbygning, materialer og farver. Der må ikke opsættes baldakiner, hvor de ikke har været oprindeligt.

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.

Tagrender og nedløbsrør skal være i grå nuancer og have samme dimensioner og profiler som de oprindelige. De kan udføres i metal eller plast.

Rækværk, reposer og trapper i forbindelse med trapper ved hovedøre skal udføres af træ eller metal. Trækonstruktioner skal males med samme farve som husets vinduer, stå som ubehandlet træ, eller behandles med farveløs imprægnering. 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.

Antenner. Der må ikke opsættes udvendige antenner på husene, heller ikke parabolantenner.

Udsagningsanlæg og andre større tekniske installationer må ikke monteres udvendigt på husene.

Skiltning og lysreklamer på facader, bortset fra butiksfacader, er ikke tilladt. Forbuddet omfatter ikke almindelige navneskilte, samt hus- og matrikelnumre.

Brandaltanerne på bagfacaderne må nedtages efter brandsikringen af ejendommene. (Se kommentarerne til servitutten om brandaltaner).

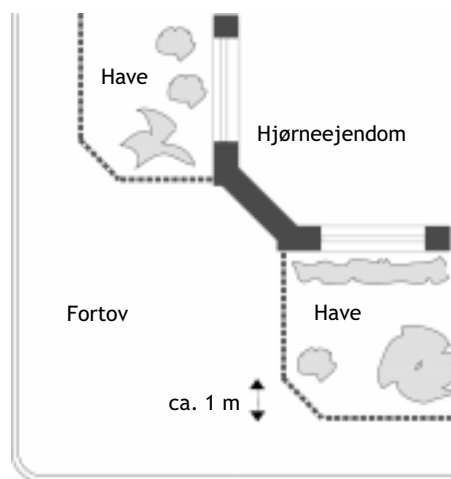
Porte, mure. På nogle ejendomme er der mellem husene opført porte og mure mod vejen. Ovenpå murene er der flere steder opbygget en vandretliggende espalierlignende trækonstruktion. Porte, mure og trækonstruktioner må ikke fjernes.

Hjørneejendomme

Ændringer og ombygninger af stueetagen på hjørneejendomme, hvor stueetagen anvendes erhvervsmæssigt, skal godkendes af Husejerforeningens bestyrelse. Facadebeklædning, skiltning og placering af udvendigt inventar må ikke skæmme bebyggelsen eller være til gene for fodgængere og kvarterets beboere.

Når stueetagens lokaler inddrages til beboelse skal tidligere facadebeklædning fjernes. I stedet for butiksruder isættes vinduer svarende til ejendommens øvrige vinduer, hvad angår opdeling, proportionering, materialer, farve og sprosser i de øverste vinduesrammer. 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 med bevaring af murbånd o.l. Blænding af hjørnedøre skal ske ved opmuring efter samme principper.

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



Princip for midlertidige udvidelser af hjørneejendommens forhave

Haver, fortove og veje

I henhold til servitutterne skal haverne 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.

Et tremmeværkslysthus af træ må 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. I stedet for et lysthus kan opføres *et halvtag* efter samme principper.

Der skal være hegn mod gade. Hegning udføres som et lodret tremmestakit med en højde på 100 -125 cm over terræn, eller som en stensætning med en højde på 30 til 70 cm.

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.

Den daglige renholdelse af fortove, veje og rendestene påhviler den enkelte husejer. Det gælder også fjernelse af overflødige vækster, som kan ødelægge asfaltbelægningen. Den overordnede vedligeholdelse af fortove, veje, kloakker mv. varetages af Husejerforeningen ved bestyrelsen.

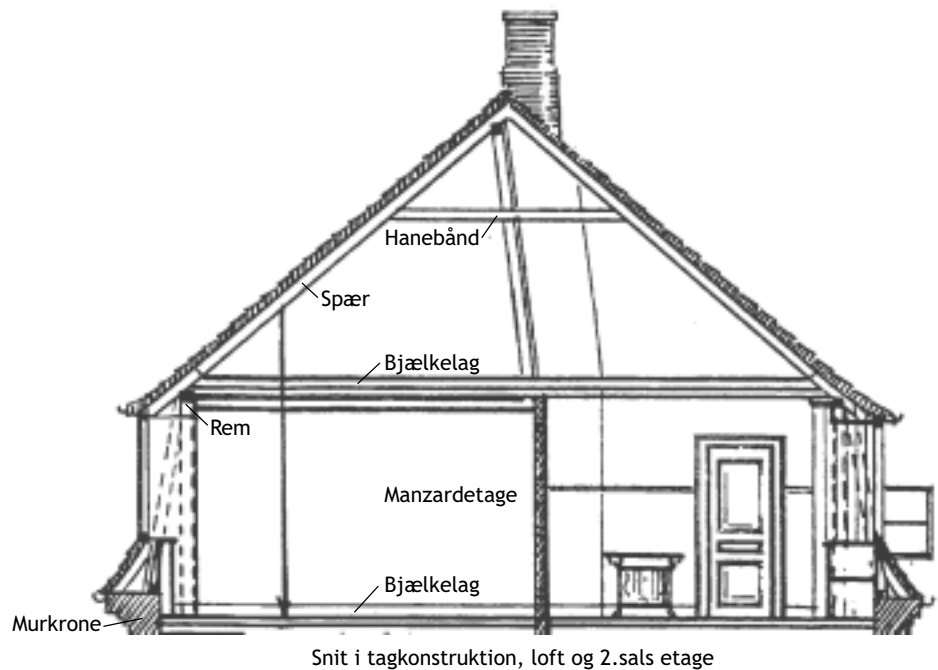
OPBYGNING OG VEDLIGEHOLDELSE

Bygningsreglement, 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 modstrid med gældende love og bestemmelser. De vigtigste er: *Bygningsreglement for småhuse* eller *Bygningsreglement*, samt de *servitutter*, der er tinglyst på den enkelte ejendom.

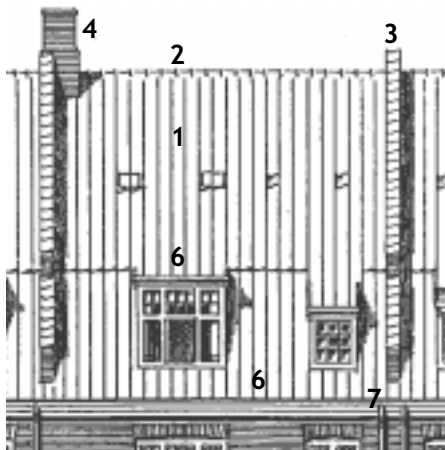
Bygningsreglement for småhuse omfatter huse med en bolig til helårsbeboelse, enten som fritliggende enfamiliehuse eller som helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende, dvs. hvor boligerne er adskilt ved lodret lejlighedsskel), sommerhuse i sommerhusområder, kolonihavehuse, campinghytter, garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger, der opføres i tilknytning til fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse eller sommerhuse. Bygningsreglement for småhuse gælder også, selv om en del af huset anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med boliger. *Bygningsreglement* gælder for alt byggeri, der ikke er omfattet af bygningsreglement for småhuse. Begge reglementer med tillæg kan ses i deres fulde ordlyd på nettet, se henvisning s.57.

Hvad angår *servitutterne* og deres forvaltning henvises til afsnittet s.14. Vær opmærksom på at servitutterne som udgangspunkt ikke tillader nogen form for ændringer af husenes udseende. I praksis forvaltes servitutterne 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.

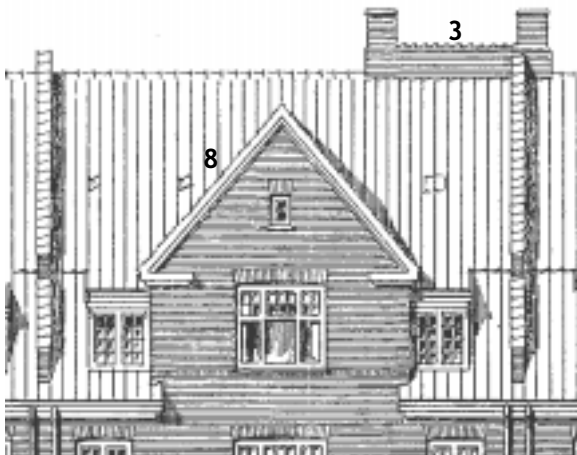


Tagkonstruktion

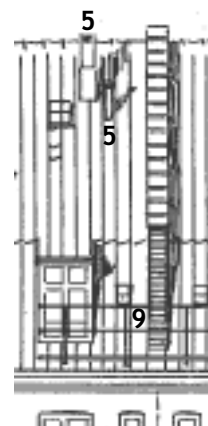
Husenes tagkonstruktion omfatter både lofts- og 2.sals etage, idet tømmerkonstruktionerne hænger sammen på de to etager. Som det ses på ovenstående snit i en almindelig hustype, er loftsetagens tømmerkonstruktion opbygget af spær, der er stivet af med hanebånd. Spær og gulvbjælker hviler på langsgående bjælker (remme) ved facaden. Remmene 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. Hvis man ønsker at inddrage loftet til beboelse, forlanges det af brandmæssige årsager, at loftskonstruktionen 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 spænder fra brandmur til brandmur uden anden understøttelse.



Tagflade mod gade på alm. hus



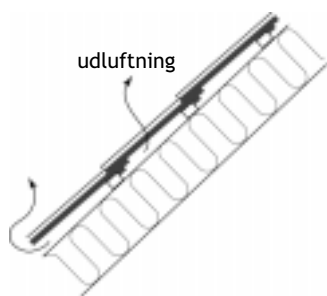
Tagflade mod gade på hus med frontispice



Tagflade mod gård

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

Tagbeklædning



Snit i tagflade med isolering.
Udluftning over isoleringen hindrer vanddamp
i at sætte sig som fugt i konstruktionen.

Tagbeklædningen er flade, dobbeltfalsede teglsten, der for det meste er røde. Nogle huse har mørktglaserede tagsten. Stenene er ikke almindelige, men fås dog stadigvæk. Tagsten kan revne, når husene sætter sig, eller på grund af frostsprængninger. 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 isolationens yderside, med mindre udluftningen sker gennem særlige tudsten (tagsten med ventilationsåbninger).

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 rygningstenene.

Brandkam

En brandkam er den øverste udvendige del af de mure, 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 ejendomme hvor ejendomsskellet har et knæk (fx huse med frontispice) har brandkammene et tilsvarende knæk.

Brandkammene afsluttes foroven med specielle afdækningssten af tegl. Stenene var på et tidspunkt ikke til at fremskaffe, hvorfor Husejerforeningen fik et dansk teglværk til at fremstille dem, mod at foreningen betalte formen til stenene. De fås på byggemarkedet i Omøgade.

Brandkammene har en fals, som tagstenene går ind i. Falsen er lukket med mørtel. Denne sammenskæring hedder forskællingen. Brandkammens 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.

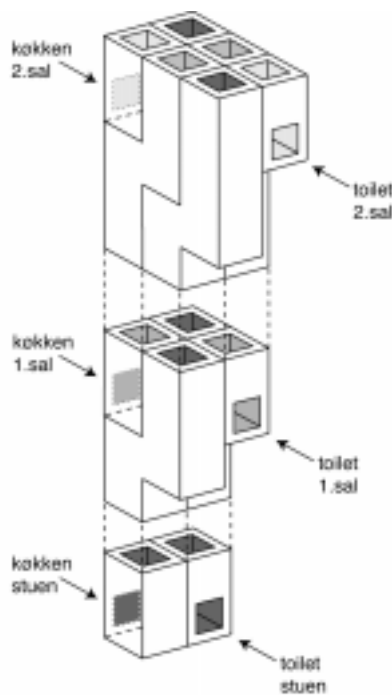
Fuger og forskælling på brandkamme skal udkradses og fuges med passende mellemrum for at sikre, at taget forbliver tæt og for at undgå faren for nedstyrtning. Man skal være opmærksom på, at selv små revner kan vokse sig store på kort tid, hvis der sætter sig vand i revnerne med frostsprængninger til følge (vand, der fryser, udvider sig som bekendt). Brandkamme vedligeholdes i fællesskab af de tilgrænsende ejendommes ejere.

Skorsten

De murede skorstene er meget udsat for vejrets og skorstensrøgens nedbrydende påvirkninger. Skorstenens fuger tæres derfor hurtigt, og ofte ses det, at der ligefrem er huller mellem stenene, fordi mørtelen er tæret væk. Hvis fugerne ikke vedligeholdes, bliver skorstenen mere og mere vakkelvorn, og i værste fald styrter den ned, fordi stenene til sidst ligger helt løst. Skorstene må ikke fjernes, selv om de ikke bruges.

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.



Ventilationskanaler.

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

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 vandlåsene 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. Åbningerne ses som rektangulære huller under loftet og vil ofte være forsynet med en rist. Fra en ejendom med 3 standardlejligheder vil der således være ialt 6 særskilte kanaler: 3 fra køkkenerne og 3 fra toiletterne. Over taget kan det forekomme, at mados fra én kanal suges ned i en anden kanal.

Ventilationskanalerne kan 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.

Tagrender

Tagrenderne samler vandet fra tagfladen og leder det til nedløbsrørene. De er derfor opsat med et lille fald mod nedløbsrørene. Tagrenderne over vinduerne i manzarden leder vandet væk fra vinduerne og ud på tagfladen. Tagrender bæres af rendejern, der er fastgjort til trækonstruktionen under tagstenene, og kan være udført af zink eller plastic. Tagrender af zink tæres af regnvandet og bliver utætte med tiden. Ved udskiftning kan rendejernene som regel bibeholdes.

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, der har hobet sig op i tagrenden, løber 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.

Nedløbsrør

Nedløbsrørene fører tagvandet fra tagrenderne til kloakken. De er udført i zink eller plastic og fastholdes med runde bøjler til ydermuren. Nedløbsrørene slutter forneden 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.

Skotrender

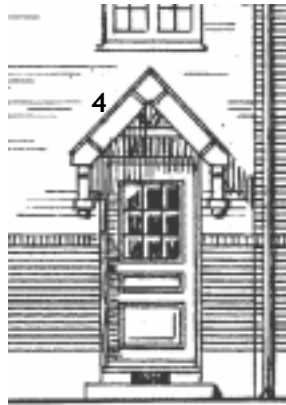
En rende mellem to indadgående sammenstødende tagflader kaldes en skotrende. Huse med frontispice har skotrender, hvor frontispicens tagflade møder den øvrige tagflade. Skotrender er opbygget med zink på et bræddeunderlag, der går ind under tagstenene. Zinken tæres af regnvand, og skotrenderne bør derfor 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.

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 brandsikrede 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 udskiftede, 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.

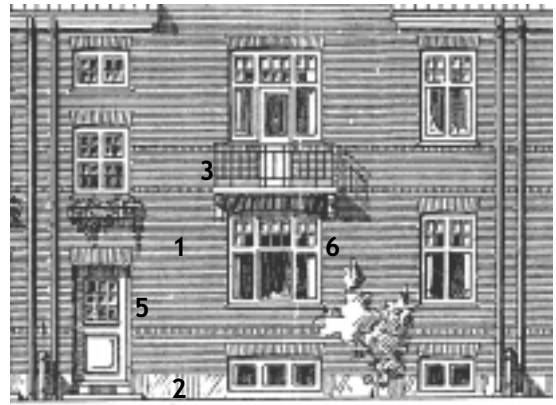
Brandsikringsforanstaltningerne er beskrevet i en attest, der foreligger særskilt for hver ejendom. Det er ulovligt at ændre eller fjerne foranstaltningerne, og det kan få alvorlige konsekvenser i tilfælde af brand såvel menneskeligt som forsikringsmæssigt.

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 glastruer med en klasse-1 beklædning.

- 1: Murværk
- 2: Sokkel
- 3: Altan
- 4: Baldakin
- 5: Yderdør
- 6: Vindue



Dør med baldakin



Facade med altan

Murværk

Murværket på husene fremstår som blankt murværk med mange fine detaljer som fx gennemgående bånd af rulskifter (mursten lagt på siden med endefladerne udad), murede stik over døre og vinduer (et stik er en selvbærende murkonstruktion, hvor stenene er lagt på højkant), profileret murværk og murede fuglekasser. Desuden findes der flere steder indlagte kalkstensrelieffer og -bortter. Alle disse karakteristiske detaljer skal bevares ved vedligeholdelse af murværket. 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.

Sokkel

Soklerne vedligeholdes som pudsede sokler og kan enten fremstå som grå eller sorte (tjærede) sokler. Soklernes pudslag beskytter til en vis grad det bagvedliggende murværk mod vand. Det kan derfor betale sig at holde sokkelpudsen intakt, især under jordoverfladen.

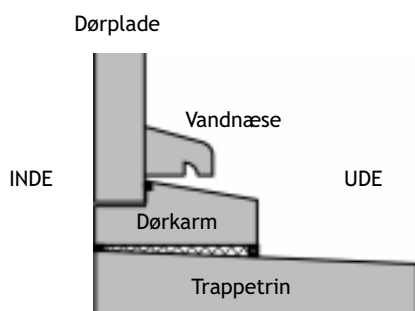
Altaner

Nogle af husene har på 1.sal altaner mod gaden. Altanerne, der ikke må fjernes, er udført af beton med et indstøbt smedejernsrækværk. 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.

Baldakiner

Det karakteriserer nogle af gaderne, at der over hoveddørene er opsat en malet baldakin. Baldakinerne, der ikke må fjernes, er udført af træ og er overdækket med teglsten. Både ved vedligeholdelse og ved evt. udskiftning skal man bl.a. være opmærksom på, hvordan baldakinen er profileret og malet, idet såvel konstruktion som farveholdning og detaljer er typisk for den pågældende gade.

Yderdøre

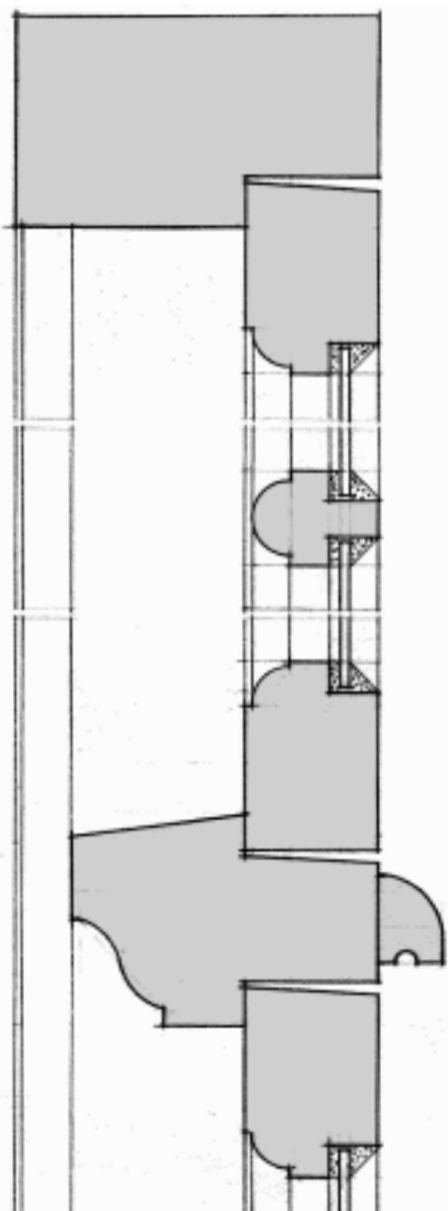


Princip for detaljering forneden af indadgående yderdør. Døren skal have vandnæse, og trappetrin samt dørkarm skal have fald udefter.

Kvarterets oprindelige yderdøre er utroligt varierede og er virkelig et studium værd. Det er smukke fyldingsdøre med småsprossede vinduer af meget forskellig udformning. Dørene er malede i grådæmpede farver, der svarer til husenes øvrige træværk. 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, der er indadgående, er særligt sårbare over for indtrængende vand ved dørtrinet. 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.

Vinduer



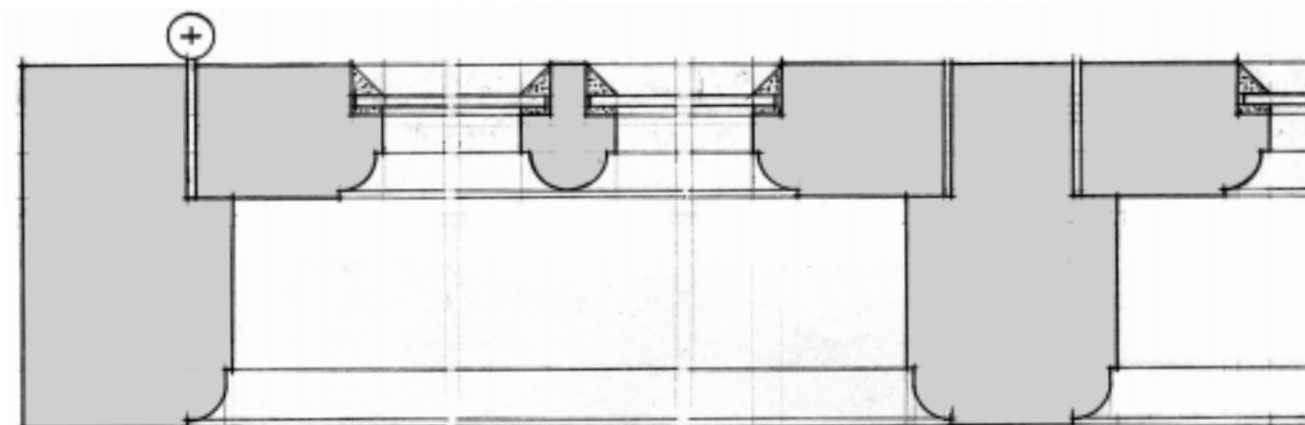
Lodret snit i vindue, mål: 1:2

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 vinduer, eller i form af faste rammer med glas, der monteres på de eksisterende rammer. Den første type er bedst, hvad angår varmeisolering, også sammenlignet med isoleringsruder, da den har det tykkeste lag isolerende luft mellem yder- og indervinduer.

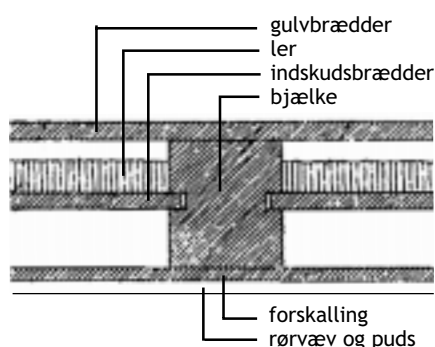
Vinduerne bør males med malinger baseret på alkydolie eller linolie. Plasticmaling trænger ikke ind i træet og kan i værste fald fremme råd og svamp, da det ikke tillader træet at ånde. Iøvrigt henvises til RÅDVAD - Nordisk Center til bevarelse af Håndværk, som på grundlag af undersøgelser og eksperimenter 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. RÅDVAD - centeret og mange af dets nyttige anvisninger kan findes på internettet på www.raadvad.dk.



Vandret snit i vindue, mål: 1:2

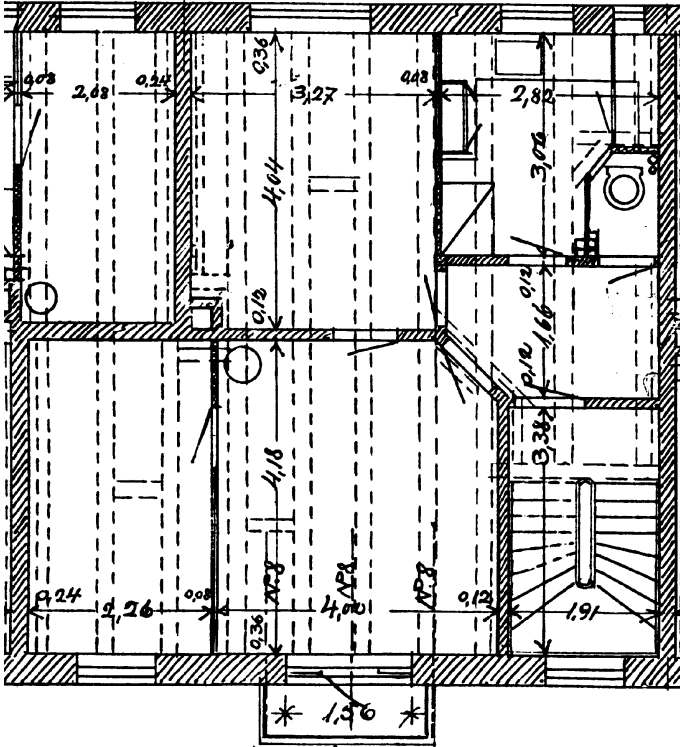
Etageadskillelser

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

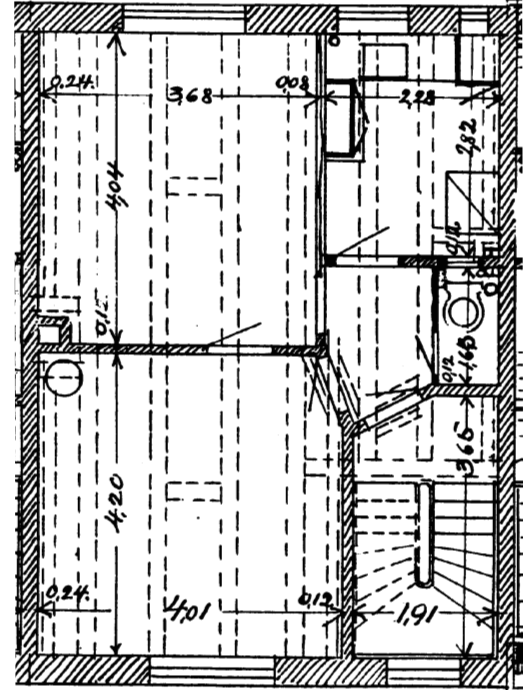


Lodret snit i etageadskillelse

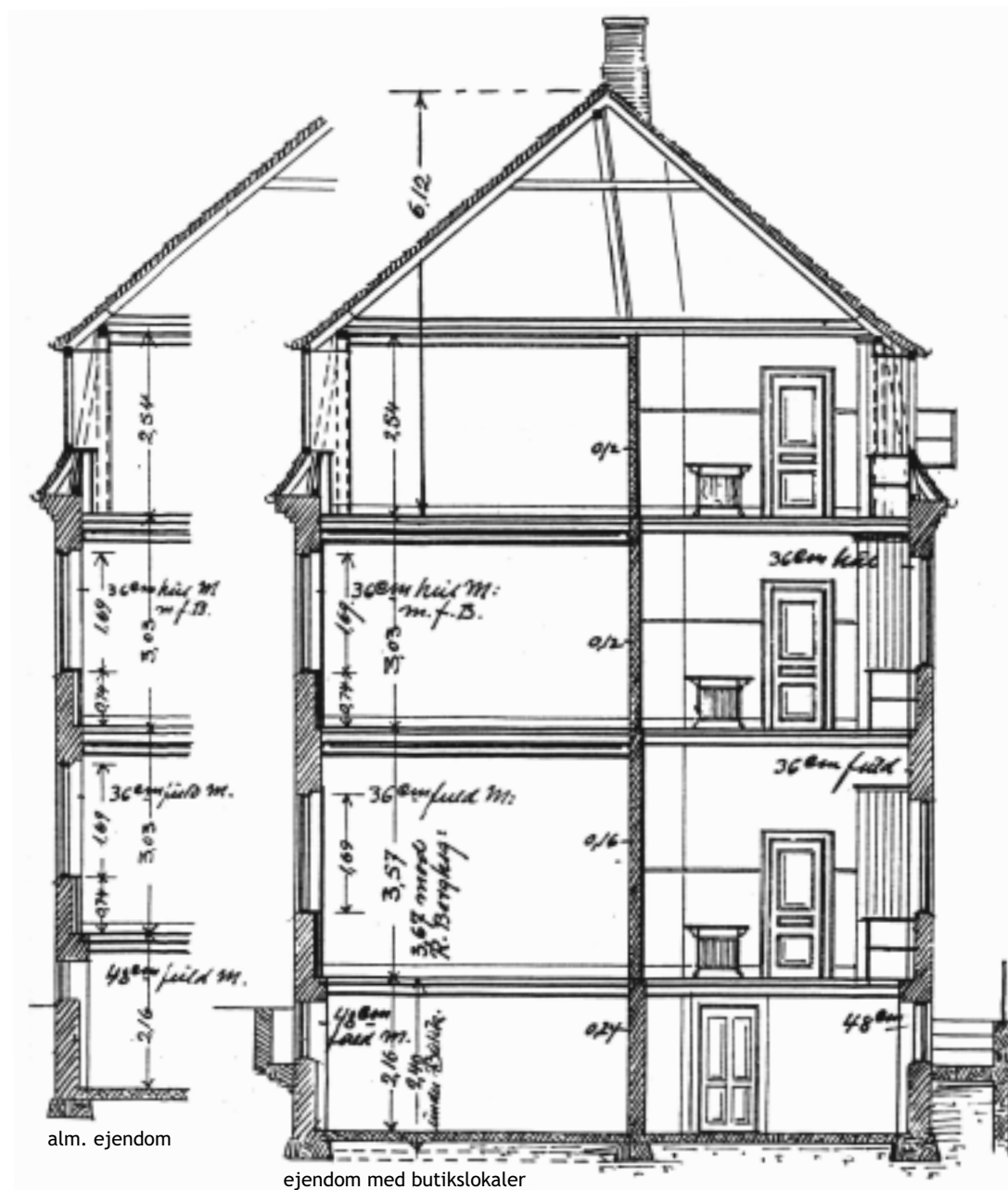
Oven på bjælkerne ligger et trægulv bestående af brædder, der er sat sammen med fer og not. Bræddedimensionen er som regel 5/4" (tomme), som svarer til ca. 28 mm. Man skal være opmærksom på, at gulvbræddernes bæreevne svækkes ved gulvafhøvling. Bræddegulvet er sømmet fast til bjælkerne med dykkere, hvis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



Plan, mellemstor type, mål 1:100



Plan, almindelig type, mål 1:100



alm. ejendom

ejendom med butikslokaler

Lodrette snit, mål 1:100



Vandforsyningen sker gennem et ledningsnet i baghaverne, hvorfra en stikledning føres ind i kælderen på hver ejendom. Foreningen vedligeholder de fælles vandledninger, dvs. indtil stophanen i den enkelte ejendom. Det er den enkelte ejers økonomiske ansvar at vedligeholde vandledningerne inde i husene efter stophanen. Hvis vandtrykket synes at være for lavt, kan det kontrolleres med foreningens vandtrykmåler.

Skal der lukkes for vandet i hele huset, sker det ved at lukke stophanen, som sidder, hvor stikledningen er ført ind i kælderen. Tæt på stophanen sidder vandmåleren, som viser forbruget af vand i m³. Hvis det lille røde hjul i vandmåleren vedblivende drejer rundt, selv om der er lukket for alle haner i huset, er det tegn på, at der er utætheder i form af dryppende vandhaner, toiletter der løber o.l. Utæthederne bør repareres, da vand ikke alene er dyrt, det er også en mangelvare.

Ved reparation af en enkelt vandhane i huset, kan man undgå at lukke for vandet i hele huset, hvis der ved vandhanen er monteret en lille ekstra hane eller en Ballofix-hane. Ved at lukke her lukkes der kun for vandet det pågældende sted. Ballofix'en betjenes med et lille greb, der sidder på hanen. Ældre modeller, der har et sekskantet hul eller en kærv, betjenes med en Unbraco-nøgle eller en skruetrækker.

Det sker undertiden, at et af de fælles vandrør i gårdene sprænges, fordi jorden sætter sig. Det kan bl.a. medføre, at der siver vand ind i kældrene. Kontakt da straks formanden eller et andet af bestyrelsens medlemmer, som ved hvor hovedstophanerne i gaderne er placeret, så der kan blive lukket for vandet. Ved brud på fælles vandledninger skal tilkaldelse af VVS-installatør ske efter aftale med bestyrelsen. Inden der lukkes for en af de fælles vandledninger, vil de berørte ejendomme så vidt muligt blive adviseret herom.

Gas

Forsyningen med bygas sker fra ledninger i gaderne. Vedligeholdelsen af forsyningsnettet påhviler Københavns Energi. Fællesledningerne i ejendommenes kældre vedligeholdes af foreningen. Vedligeholdelse af anlægget efter stophanen i kælderen påhviler husejeren.

Er der mistanke om utætheder enten i det fælles forsyningsnet eller i gasrørene i husene, skal Københavns Energi kontaktes. Gasanlægget i huset vil da blive trykprøvet uden beregning.

Elektricitet

Elektricitet indføres i kældrene gennem et kabel, der fører frem til en hovedsikringsgruppe for flere ejendomme. Herfra leder et mindre kabel strømmen frem til den enkelte ejendoms måler og sikringsgruppe. Er der mistanke om, at en hovedsikring er sprunget, skal Københavns Energi kontaktes.

Vedligeholdelse af fælles stik- og hovedledninger frem til ejendommene betales af Husejerforeningen. I nogle huse er der i entreen på 1. sal en transformator og nogle el-rør som fører ud til gårdfacaden. Det kan være rester af den tidligere jævnstrømsinstallation, og den kan i så fald fjernes.

Fjernvarme

Hele kvarteret er koblet til Københavns kommunes fjernvarmenet, der administreres af Københavns Energi. Hovedledningerne ligger i gaderne, hvorfra stikledninger føres ind til de enkelte ejendomme. Fjernvarmen tilføres i form af varmt vand.

I ejendommens varmeveksler afgives varmen til ejendommens brugsvand og opvarmningssystem, hvorefter fjernvarmevandet sendes retur. Fjernvarmevandet løber således i et lukket system og har ikke forbindelse til ejendommens vandsystemer. Hvis returvandet er for varmt,

dvs. at ejendommens fjernvarmeanlæg har en for lav udnyttelsesprocent, skal man betale en ekstraafgift til Københavns Energi.

I 1994 gennemførte bestyrelsen en undersøgelse af, hvordan forsyningen med fjernvarme fungerede i kvarteret. Undersøgelsen viste, at en del fjernvarmeinstallationer ikke var indstillet optimalt og derfor ikke udnyttede varmen fra fjernvarmevandet godt nok. Københavns Energi har udgivet en pjece om, hvordan man regulerer sit fjernvarmeanlæg, så det fungerer optimalt. Bl.a. bør følgende 3 råd følges:

- Alle radiatorer i samme eller sammenhængende rum skal være åbne og have samme termostatindstilling. Radiatorerne skal være varme i toppen og kolde i bunden.
- Fremløbstemperaturen skal typisk være mindst 60° - 65° .
- Brugsvandstemperaturen skal være mindst mulig og max. 55° , da der ellers udskilles for meget kalk i anlægget.

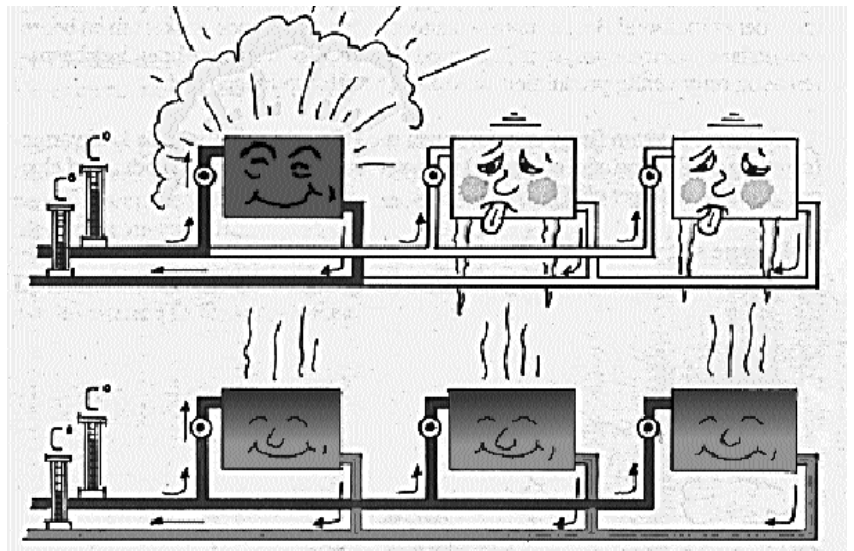


Illustration fra Københavns Energi der beskriver reglen om, at alle radiatorer i samme rum skal være lige varme.

Afløb og kloakker

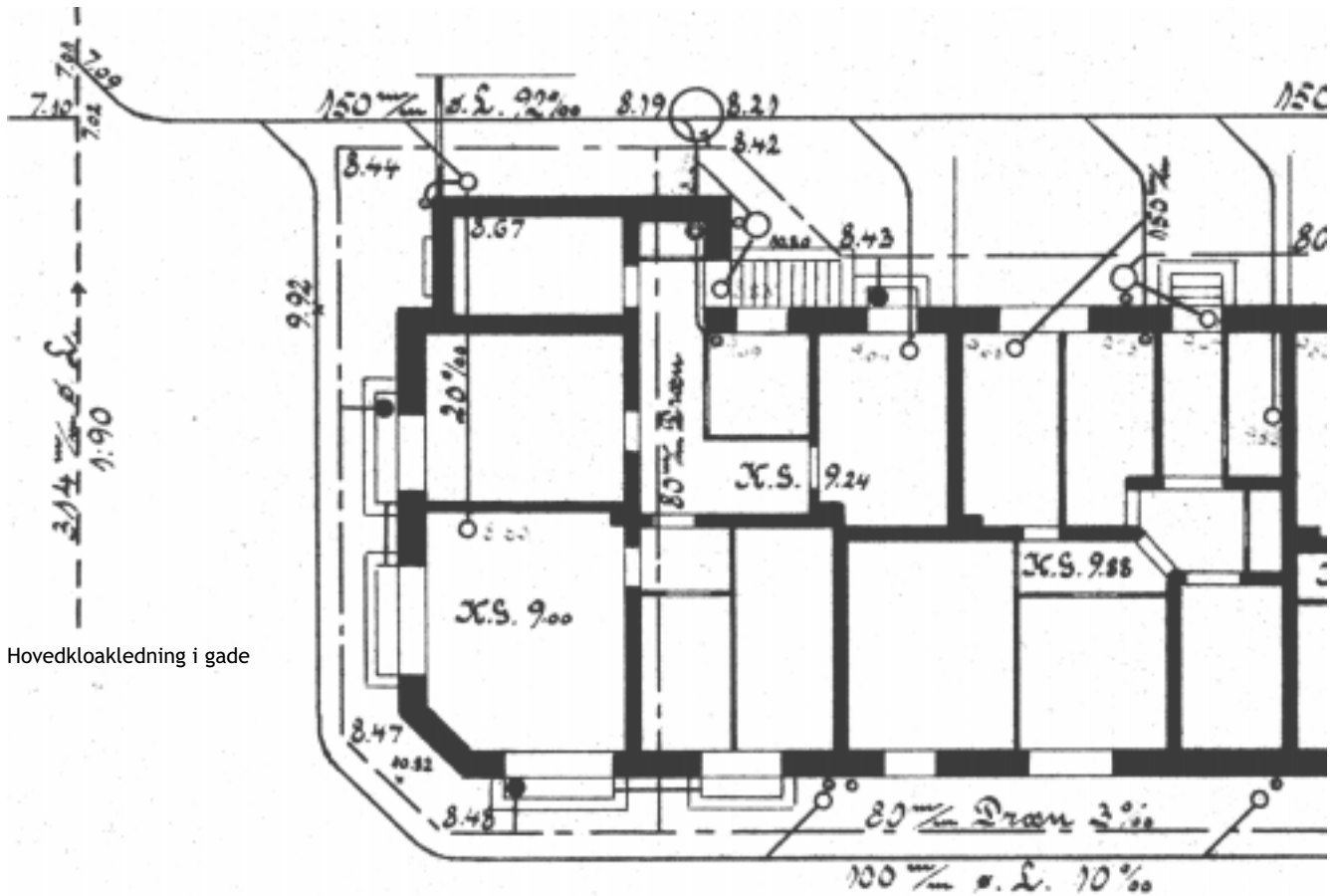
Afløb fra tagnedløb, håndvaske og kældergulv udmunder i små samlebrønde, der sidder tæt ved husenes for- og bagsider. Herfra ledes spildevandet til nogle større fælles samlebrønde, som desuden modtager spildevandet fra toiletterne. Afløb og samlebrønde, der kun leder spildevand fra én ejendom, vedligeholdes af den pågældende ejer. Kloakledninger og samlebrønde, der er fælles for flere ejendomme, vedligeholdes af husejerforeningen. Brud på fælles kloakledninger anmeldes til formanden.

Kloaklugt fra en vandlås som indeholder for lidt vand, eller som skvulper kraftigt, når vandet løber ud, er symptomer på, at en faldstamme er tilstoppet før, dvs. *ovenover* det pågældende sted. Det kan skyldes, at noget har sat sig fast, eller at en fugl har bygget rede i faldstammen, så der skabes undertryk, når vandet løber ud. Har vandet svært ved at løbe ud, er det derimod tegn på, at vandlås, faldstamme eller kloak er tilstoppet efter, dvs. *nedenunder* det pågældende sted.

Afløbsrør og faldstammer kan renses ved hjælp af en split, som er et langt fjedrende metalbånd med en dup for enden. Splitten kan skubbes ind i afløbsrørene og følge bøjningerne, hvorved man som regel kan få løsgjort det, der har sat sig fast. De store faldstammer er forsynet med en renselem, som kan skrues af, så man kan rense faldstammen gennem åbningen. Vær opmærksom på at stoppende materiale, der har siddet over renselemmen, kan komme ud gennem åbningen, når det løsnes. Foreningen råder over splitter i flere størrelser.

De små samlebrønde foran husene bør renses for slam, blade m.m. mindst en gang om året. Tilstoppede brønde bevirker, at vandet løber ovenud og ned langs kældermurene, hvor det kan sive ind mellem fugerne og forårsage svampeskader i fx repos og trappe ved hoveddør.

Omkring husene er der nedgravet omfangsdræn, som er lerrør, der optager og bortleder vandet fra jorden omkring husene. Hvis drænrørene tilstoppes eller beskadiges fx ved opgravning, kan det give anledning til fugtgener i kældrene.



Hovedkloakledning i gade

Udsnit af afløbsplan for en karre.

Med forskellige signaturer er der redegjort for faldstammer, gulvafløb, afløbsbrønde, drænrør mv. De indtegnede talværdier angiver koterne de pågældende steder, så det kan kontrolleres, at der er de nødvendige hældninger på afløbsledningerne.

Kabel-tv/radio, antenner

I 1991 blev det besluttet, at Husejerforeningens fællesantenneanlæg skulle nedlægges og afløses af en samlet tilslutning til kabel-tv/radio. Kablerne ligger i jorden og er ført ind til en stikdåse i alle husenes stueetager fra de små grønne samleboxer, der står i haverne.

Ledningsnettet til og med stikdåsen i stueetagen tilhører TDC. Kabler fra stueetagens stikdåse og videre frem eller op i husene etableres, betales og ejes af de enkelte husejere.

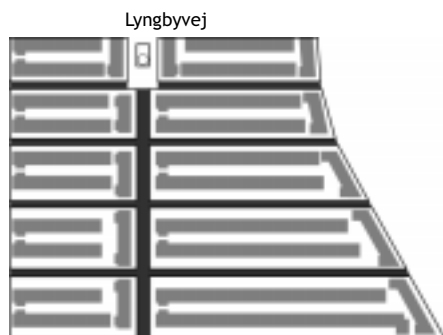
Alle ejendomme modtager som minimum den såkaldte grundpakke, som omfatter alle FM-kanalerne (radio) og de almindeligste tv-programmer fra Danmark, Sverige og Norge. Husejerforeningen er tilsluttet kabel-tv/radio kollektivt, hvorfor afgifterne til TDC for grundpakken opkræves sammen med kontingentet.

Hvis man ønsker at modtage flere tv-kanaler end de, der er i grundpakken, eller hvis der er problemer med modtagelsen af signaler, skal man selv henvende sig til TDC, som også opkræver afgifter for tilslutning til ekstra tv-kanaler direkte hos den enkelte husejer.

Da alle ejendomme er tilsluttet kabel-tv/radio, er det ikke nødvendigt eller tilladt at opsætte egne antenner, herunder parabolantenner, udenpå husene.

KVARTERETS VEJE

Vejenes status



De mørke gader er de private fællesveje

Vejene inde i kvarteret, bortset fra pladsen omkring bunkeren i F.F.Ulriks Gade, er private fællesveje. Pladsen omkring bunkeren og vejene der omkranser kvarteret er kommunale. Ca. 50% af vejene i Københavns kommune har status som private fællesveje. I „Lov om private fællesveje“ beskrives disse som veje, gader, broer og pladser, der uden at være offentlige tjener som færdselsårer for flere ejendomme, der er særskilt matrikuleret og i særlig eje. Selv om ordet „private“ indgår i betegnelsen, betyder det ikke, at andre ikke har ret til at færdes eller parkere på vejene.

Kvarterets veje er klassificerede som stilleveje. Det betyder, at der højst må køres 30 km/timen, hvilket er markeret med skiltning på gaderne. For at forhindre hurtig kørsel er der desuden etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejene i form af bump. Bumpene er markeret med striber, vejtræer og pullerter.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelsen af private fællesveje påhviler de tilgrænsende ejendomme. Det gælder også i vort kvarter, hvilket fremgår af vedtægterne. Magistraten er forvaltningsmyndighed, eller vejmyndighed, i Københavns kommune. Vejmyndigheden skal godkende alle ændringer af vejene (fx omklassificering til stilleveje) og bestemmer, hvordan vejene skal udformes, og hvordan de skal kunne bruges.

Husejerforeningen har ansvaret for vejenes vedligeholdelse. I det daglige forvaltes dette arbejde af bestyrelsen, som har nedsat et vejudvalg til at holde øje med vejenes tilstand. Til dækning af udgifterne til vedligeholdelse opkræves et særligt vejbidrag af de husejere, som har ejendomme med facader ud til de private fællesveje. Bidragets størrelse

fastlægges af generalforsamlingen. Udover selve vejbelægningen omfatter vedligeholdelsen rendesten, pullerter, bump og vejtræer.

Parkering

Ved ændringen af vejenes status til stilleveje skulle der anlægges bump og plantes træer i vejkanterne. Afstanden mellem bumpene varierer, og det frister nogle steder til, at der parkeres så tæt mellem bumpene, at renovationsvogne, tankbiler, ambulancer og brandbiler ikke kan komme igennem. Det skal kvarterets beboere og gæster være opmærksomme på, og man bør så vidt muligt helt undgå parkering mellem bumpene.

Københavns kommunes parkeringsordning med 2-timers parkering i indre by og brokvartererne omfatter ikke private fællesveje. Man skal således ikke købe parkeringslicens for at kunne parkere over 2 timer i vort kvarter. Det skal man til gengæld, hvis man parkerer på de kommunale veje, der omkranser kvarteret, eller hvis man parkerer på kommunens areal for enden af F.F.Ulriks Gade.

Renholdelse

Det er den enkelte husejers pligt at renholde fortov og halvdelen af vejbanen ud for ejendommen. Om vinteren skal sne og is fjernes, og om sommeren skal træer og buske i haverne beskæres, så de ikke generer fodgængere og naboer. Ukrudt skal fjernes fra fortov og rendesten, hvor det kan ødelægge asfalten og forårsage underminering af fortov og gade.

FORSIKRINGER

Ansvar, brand, svamp

Som husejer er det ens ansvar, hvis fx en tagsten falder ned og skader andre. Erstatningssummer kan være meget store, så det er derfor helt nødvendigt at have en ansvarsforsikring. Hvis man har lån i ejendommen, er det et krav, at ejendommen er brandforsikret, så långiverne ikke mister sikkerheden for deres tilgodehavende ved en evt. brand. Derudover bør man have en forsikring, der dækker vandskader, insekt- og svampeangreb, stormskader mm.

Tidligere kunne Husejerforeningens medlemmer tilslutte sig en kollektivt tegnet husejerforsikring med en fælles police. Præmiebetaling og skadesanmeldelser blev administreret via bestyrelsen. Mange benyttede sig af ordningen, så foreningen fik en god rabat på præmien.

Da foreningen fik et bedre tilbud fra forsikringsselskabet Alm. Brand, vedtog man at lade dette selskab overtage de hidtidige forsikringer pr. 1. marts 2002. Samtidig ændredes administrationen, så hver husejer har egen police, betaler egen præmie, og anmelder skader selv. Man kan tilmelde sig forsikringen direkte hos Alm. Brand. Supplerende oplysninger om forsikringens omfang og aktuelle præmiestørrelser kan fås hos formanden eller kassereren. Forsikringen dækker husejeransvar, stormskader, glas- og sanitetsskader, vandskader, svamp- og insektangreb, og kan udvides med brand og udvidet rørskade (skjulte rør). Januar 2004 var årspræmien på en standardejendom incl. brand og udvidet rørskade 1822 kr. med en selvrisiko på ca. 550 kr.

Husejerforeningen har en foreningsforsikring, der dækker skader, som foreningen/bestyrelsen er ansvarlige for.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

Renovation

Miljøkontrollen i Københavns kommune har ansvaret for renovationen. I praksis udføres renovationen af renholdningsfirmaet R-98 efter koncession fra kommunen. Alle henvendelser om renovation foretages normalt til R-98. Firmaet sørger for indsamling og bortkørsel af dagrenovation, storskrald, haveaffald og miljøfarligt affald. I kvarteret er der opstillet særlige containere til indsamling af papir og glas.

Storskrald indsamles 4 gange om året på datoer, som oplyses af R-98, men man kan efter aftale og uden vederlag få afhentet storskrald på andre dage, hvis det sker uden for perioden fra 14 dage før til 14 dage efter en af de faste afhentningsdage. Aftale om ekstraordinær afhentning af storskrald træffes ved personlig henvendelse til R-98.

Haveaffald, bortset fra store rødder og træstammer, fjernes i perioden 15.2. - 15.12., hvis det er bundtet (max. 2 m) eller lagt i særlige papirssække til haveaffald. Sækkene købes hos R-98.

Miljøfarligt affald indsamles på særlige dage af en miljøbil fra R-98. På kommunens genbrugsstationer kan man selv aflevere alt affald undtagen dagrenovation.

Udlån af stiger

Foreningen råder over flere stiger i forskellige størrelser. Med den største kan man nå tagrenderne. En anden af stigerne er en wienerstige, hvis ben kan indstilles, så de kan placeres på to forskellige niveauer. Stigen kan derfor bruges på en trappe. Foreningens stiger er placeret og låst fast på gavlen af Rudolph Berghs Gade nr.48. Stigerne reserveres og udlånes ved henvendelse til næstformanden eller dennes stedfortræder. De har begge nøgler til stigerne.

Udlån af splitter	Foreningen råder over flere størrelser splitter til rensning af afløbs-installationer. Splitterne udlånes til medlemmerne ved henvendelse til næstformanden.
Udlån af vandtrykmåler	Foreningen råder over en vandtrykmåler til kontrol af vandtrykket. Måleren udlånes til medlemmerne ved henvendelse til bestyrelsen.
Indbrud	For at mindske risikoen for indbrud er det klogt at forsyne yderdørene med mindst to låse, hvoraf den ene er en dirkefri spærrelås, der evt. kan kodes som de andre låse. Hold portene ved endehusene aflåst, lad lamper brænde når du går hjemmefra, brug evt. tænd og sluk ur, benyt „Nabohjælp” og giv genboer og naboer besked ved bortrejse, og hold øje med uvedkommendes færden. Hvis indbruddet er sket, vil det være nyttigt, hvis dit indbo er fotograferet, beskrevet og mærket, og hvis kvitteringer er gemt. Mærkningsudstyr og informationsmateriale fra Det Kriminalpræventive Råd fås hos politiet.
Kæledyr, vilde dyr	<i>Tamme katte</i> er der mange af i kvarteret. Selv om det er katteejerens pligt at holde sin kat på egen grund, går kattene deres egne veje og forretter deres nødtørft i bl.a. sandkasser, som derfor bør forsynes med låg, når de er uden opsyn. Sygdomme kan overføres til mennesker fra katteekskrementer. Fx kan sygdommen toksoplasmose medføre fosterskader hos gravide kvinder. Hvis en kat har mulighed for at komme ind til sin egen madskål og bakke, generer den naboerne mindst muligt. <i>Hunde</i> er der også en del af i kvarteret. Det største problem i den forbindelse er hundenes ekskrementer, som det er hundeejernes pligt at skaffe af vejen. Mange hundeejere blæser desværre på denne pligt. Når hundene luftes, skal de føres i snor. Det er ikke særligt rart, når løsgående hunde springer op ad små børn eller raserer haverne.

Rævene er i den sidste snes år blevet meget almindelige i det stor-københavnske område. De bor under udhuse, i baneskråninger, under store kompost- og kvasbunker mv. De ernærer sig af skrald, overkørte dyr, mus, rotter, insekter og mad, der er stillet ud til katten eller hunden. I det store hele er de fredelige naboer, der gør en del nytte.

Rotterne bor i kloakkerne, men kan via utætte dæksler og knuste kloakrør komme op på jorden. Der skal kun et ganske lille hul til, før selv en stor rotte kan mase sig igennem. Rotter kravler undertiden op gennem toiletternes faldstammer for at drikke af toiletkummen, men de forlader som oftest huset, ad samme vej de kom. Man kan til montering på faldstammen købe en anordning, der forhindrer rotterne i at klatre op.

Hvis man ser en rotte i det fri har man pligt til at kontakte Miljøkontrollens skadedyrsafdeling. Lad være med selv at begynde at bekæmpe rotterne med gift. Risikoen for, at giften ender i maven på børn eller forkerte dyr, er alt for stor.

Duer bliver af nogle kaldt rotter med vinger. Det er selvfølgelig en overdrivelse, selvom duerne, ligesom rotterne, kan overføre en række sygdomme til mennesket via fjer, dun og ekskrementer. Lad derfor være med at fodre duerne.

Sammen med referatet fra generalforsamlingen udsendes hvert år en ajourført fortegnelse over bestyrelsens sammensætning og kontaktpersoner, samt relevante myndigheder. Oplysningerne findes også på foreningens hjemmeside: www.lyngbyvejskvarteret.dk

Beboerforeningen udgav i 1990 en bog med facts og historier om kvarteret. Den hedder "En landsby på Østerbro" og udkom på Chr. Erichsens forlag.

Tegneren og forfatteren Ib Spang Olsen udgav i 1980 en bog med tegninger og historier fra kvarteret, hvor han boede som dreng. Den hedder "Lille dreng på Østerbro" og udkom på Gyldendals forlag.

BYGNINGERNE

I Bygningsreglement (BR) og Bygningsreglement for småhuse (BR-S), som er omtalt s.31, står de gældende bestemmelser vedr. bygningsmæssige ændringer af husene. Bemærk at BR og BR-S primært omhandler tekniske forhold, og at ejendommenes servitutter om fx husenes udseende står over reglementerne. Begge reglementer med tillæg findes på nettet på nedenstående adresser:

BR: www.retsinfo.dk/_GETDOCM_/ACCN/B19950400249-REGL

BR-S: www.retsinfo.dk/_GETDOCM_/ACCN/B19986002705-REGL

Detaljerede tegninger og beskrivelser af konstruktioner i ældre huse som vore findes i "Kompendium i Husbygning / Udvalgte blade af Byggebogen" udgivet af Nyt Nordisk Forlag, Arnold Busck i 1975.

Detaljerede anvisninger på de bedste metoder til vedligeholdelse af huse som vore med størst mulig hensyntagen til arkitekturen, findes i artikler og publikationer fra institutionen RAADVAD, Nordisk Center til bevarelse af Håndværk. Oversigt over materialet kan ses på centerets hjemmeside: www.raadvad.dk

MYNDIGHEDER

Skøde og servitutter for den enkelte ejendom findes i deres fulde ordlyd på Københavns kommunes tinglysningskontor, som er offentligt tilgængeligt.

Byggetilladelser indhentes hos Københavns Kommune i Bygge- og Teknikforvaltningen, Byggeri og Bolig / Byggesagsafdelingen. Byggeri og Bolig har et kundecenter, hvor man uden aftale kan møde op og få teknisk og lovmæssig vejledning ved mindre byggesager.

Spørgsmål vedr. forsyning med elektricitet, gas, vand og fjernvarme rettes til kunde-centeret ved Københavns Kommune, Københavns Energi.

Forespørgsler om skadedyr og andre dyr, samt anmeldelse af rotter sker til Miljøkontrollen/Skadedyrskontrollen. Anmeldelse af rotter kan foretages via Miljøkontrollens hjemmeside: www.miljoe.kk.dk

BEBOERFORENINGEN ULRIK

Beboerforeningen ULRIK blev stiftet i 1985 og er en forening for alle beboere i kvarteret, uanset om man er husejer eller bor til leje. Som medlem kan man deltage i foreningens aktiviteter og dyrke fælles interesser sammen med andre beboere.

Fælleshuset

Foreningen ejer Fælleshuset, som er en tidligere butik på hjørnet af Engelstedsgade og F.F.Ulriks Gade. Fælleshuset kan lejes af alle i kvarteret og har plads til ca. 40 personer. Det er udstyret med borde og stole, samt et fuldt udstyret køkken med komfur, opvaskemaskine, bestik, tallerkener mv. I kælderen er der indrettet et rum til bordtennis.

Der er almindelige boliger i ejendommen, hvor Fælleshuset ligger, så der må ikke være støj efter kl. 23.00 bortset fra fredag og lørdag, hvor tidspunktet er sat til kl. 24.00.

Aktiviteter

Der foregår mange aktiviteter i beboerforeningens regi. Foreningen arrangerer bl.a. fastelavns- og sommerfest for hele kvarteret, udgiver beboerbladet Gadespejlet, og der er fællesspisning et par gange om ugen i Fælleshuset.

Fælleshuset har to udhængsskabe, som kan benyttes af alle til annoncer, efterlysninger, meddelelser o.l. Desuden kan man finde information om beboerforeningen og Husejerforeningen.

I 1990 arrangerede beboerforeningen en udstilling om kvarteret. I den forbindelse udgav foreningen bogen „En landsby på Østerbro“, som beskriver kvarterets historie i billeder og tekst. Bogen kan købes gennem beboerforeningen eller i boghandelen.

HISTORIE

Arbejdernes Byggeforening



Industrialismen skabte i første halvdel af forrige århundrede dårligere, fattigere og usundere boligkvarterer i storbyerne, end man tidligere havde kendt. Dette gjaldt også København, som fra omkring 1840 havde en meget stor befolkningstilvækst, som der skulle skaffes plads til indenfor voldene. Ved koleraepidemien 1852 blev der sat fokus på de dårlige boligforhold, hvilket bl.a. førte til opførelsen af Lægeforeningens boliger på Østerfælled (Brumleby).

I 1865 holdt den socialt engagerede læge F.F.Ulrik et foredrag i Arbejderforeningen af 1860, hvor han fortalte om de engelske arbejderforeningers virke og betydning bl.a. indenfor den da etablerede engelske byggeforeningsbevægelse. Foredraget vakte så stor interesse hos arbejderne, at det blev trykt og slået op på Burmeister & Wains værksteder dagen efter, og der blev taget initiativ til afholdelse af et nyt møde i november 1865. Mødet sluttede med, at Arbejdernes Byggeforening blev stiftet. Det var landets første byggeforening, og den havde tre formål: at finansiere foreningens byggerier, at administrere byggerierne, og at fungere som sparekasse for arbejderne.

Foreningens midler fremkom ved indskud fra medlemmerne, der betalte et lille ugentligt kontingent. Efter et halvt års medlemsskab fik man ret til at deltage i lodtrækningen om de ejendomme, som foreningen opførte. Hvis man vandt en ejendom, skulle der svares en boligafgift, der var så stor, at man efter 28 år kunne blive gældfri ejer af sit hus. Ejeren kunne få størsteparten af boligafgiften dækket ind ved at udleje den eller de lejligheder, han ikke selv benyttede. Hvis man efter 10 års medlemsskab af byggeforeningen endnu ikke havde vundet noget hus, kunne man få hele det indbetalte kontingent tilbagebetalt med renter.

1. Sverigesgade på Amager, 1867-71
32 huse
2. Schönbergsgade på Frederiksberg, 1868-69
12 huse
3. Kvarteret i Nyboder, 1870-72
45 huse
4. Olufsvej på Østerbro, 1874-77
49 huse
5. Kvarteret ved Øster Farimagsgade, 1873-89
480 huse
6. Kvarteret ved Vester Fælledvej, 1886-91
235 huse
7. Kvarteret ved Kildevældsgade, 1892-1903
393 huse
8. Kvarteret ved Lyngbyvejen, 1906-29
324 huse
9. Kvarteret ved Amagerbrogade, 1931-38
105 huse



Kort over København med indplottede bebyggelser opført af Arbejdernes Byggeforening 1867 - 1931.

Kilde: Københavnske Haveboligkvarterer af Peter Bredsdorff, 1942

Husejerforeningen

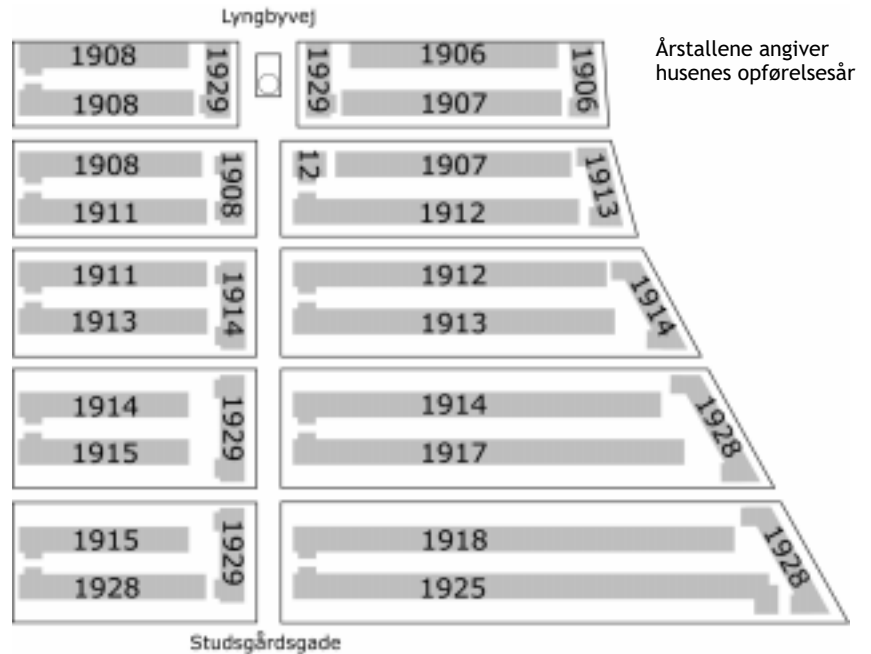
Husejerforeningen blev stiftet i 1907. Det hed dengang en Husbesidderforening, og foreningens formål var at løse de problemer af praktisk art, som var fælles for ejerne. Foreningen eksisterede parallelt med Arbejdernes Byggeforening, som havde det overordnede økonomiske og juridiske ansvar for bebyggelsen. Ved opløsningen af Arbejdernes Byggeforening blev alle rettigheder og pligter den 1.10.74 overdraget til Husejerforeningen i Lyngbyvejskvarteret.

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.

Arkitektonisk fremstår husene med et særdeles homogent og oprindeligt ydre og med mange bygningsmæssige kvaliteter. Kvarteret er da også af Københavns kommune blevet klassificeret som bevaringsværdigt. 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.

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. Man kender hinanden på godt og ondt, hvilket også fremgår af afsnittet med anekdoter fra tidligere tider i kvarterets historie.



Gadernes navne

F.F.Ulriks Gade. Læge Ferdinand Frederik Ulrik (1818 - 1917) var distrikts- og kommunelæge på Christianshavn og stærkt engageret i sociale forhold og den hygiejniske reformbevægelse. Hans interesse for de engelske kooperative arbejderforeninger medførte, at han blev drivkraften bag oprettelsen af sparekasser, folkebiblioteker, folkehøjskoler, brugsforeninger og Arbejdernes Byggeforening, som har stået for opførelsen af Lyngbyvejskvarteret.

Studsgaardsgade. Læge Carl Ludvig Studsgaard (1830 - 1899) var distrikts- og kommunelæge i København. Fra 1875 var han overkirurg ved Kommunehospitalet og omtales som en af tidens ypperste kirurger.

Rudolph Berghs Gade. Læge og zoolog Rudolph Bergh (1824 - 1909) var overlæge ved Vestre Hospital (senere Rudolph Berghs hospital) med speciale i kønssygdomme. Han skal have haft et for sin tid usædvanligt humanitært syn på de indlagte prostituerede.

Valdemar Holmers Gade. Læge Valdemar Holmer (1833 - 1884) var professor og overkirurg ved Kommunehospitalet. Han var medorganisator af Dansk Røde Kors.

Engelstedsgade. Læge Sophus M. Engelsted (1823 - 1914) var læge ved Almindeligt Hospital. Han blev en foregangsmand for tuberkulosens bekæmpelse i Danmark og var med til at oprette Kysthospitalet på Refsnæs.

H.P. Ørums Gade. Læge H.P. Ørum (1847 - 1904) var læge ved invalideforsorgen. Han var med til at oprette lægevakten og oprettede Boserup Sanatorium for tuberkuloseramte.

Lyngbyvej. Del af den gamle kongevej til Hillerød. Den blev åbnet for almindelig trafik i slutningen af 1700 - tallet imod betaling af bompenge til vedligeholdelsen.

Borthigsgade. Kammersekretær Christian F.N. Borthig (1822 - 1905) var den lokale grundejer, der solgte grundene til Arbejdernes Byggeforening.

Haraldsgade. Har navn efter kong Harald Blåtand (- 985).

Anekdoter fra kvarteret

Anekdoter, navne og adresser, er fra første udgave af håndbogen, der udkom i 1989.

Ib Spang Olsen, som har udgivet bogen „Lille dreng på Østerbro“ om sin barndom i Engelstedsgade, fortæller (uddrag):

„Fra 1921, da jeg blev født, var vi fem i stuelejligheden i Engelstedsgade. På første sal boede husets ejer, skrædderen, af svensk herkomst, med værksted på anden sal, som dog også husede den enlige frøken Lund. Skrædderens kone vogtede nidkært husets trappefernis og havens prydsten, og vi børn lærte hurtigt vores plads at kende. Sidenhen er mit billede af samfundet, hvem der er ovenpå, og hvem der gør bedst i at tørre fødderne på måtten, grafisk udtrykt i erindringen om Engelstedsgade 32.



Illustration af Ib Spang Olsen fra hans bog: "Lille dreng på Østerbro"

Uden for stakittet - som dags dato eksisterer endnu, måske nordisk rekord for malede stakitter ? - var gaden og i næste række den vide verden - den langs Lyngbyvej og på den anden side af denne hovedtrafikåre. Det halvnære miljø, resten af byggeforeningen ud over

F.F.Ulriks Plads og de nærmeste gadehjørner, kom ikke så meget i betragtning for mig, der tilfældigvis ikke havde klassekammerater i så ukendte egne som Valdemar Holmers Gade og Rudolph Berghs Gade.

I selve gaden var man født ind i fællesskabet; gadens sydlige ende var en enhed. Nord for F.F.Ulriks Gade var det hele allerede lidt fremmed; der gik man hen for at hente Erhard til turene over på „Nøren“, som Ingeniørfælleden jo hed i virkeligheden. Men hjemme omkring gadelygten ud for os mødtes piger og drenge i forefaldende lege, med samme kommen og gåen som borgere ved et stambord.“

Martin Skarsholm, Borthigsgade 5, fortæller (uddrag):

„Dengang, under første verdenskrig, lå byggeforeningshusene som en enklave omgivet af grønne marker så langt øjet rakte. Borthigsgade var ikke bebygget på den anden side, da vi flyttede herud i 1916, men der lå en rigtig bondegård, Vangegården. Længere nede i gaden lå gartnerboligen - en stor fleretages træbygning med pergolaaltan hele vejen rundt - til godset Borthig, der strakte sig helt ned mod Øresund, hvor hovedbygningen lå omtrent, hvor Svanemøllestationen ligger.

Dengang var det ikke ualmindeligt at finde 2-værelses huse med 6 - 10 børn, så prøv selv at regne ud, hvor mange børn der var i gaderne dengang, og så var der ikke noget der hed vuggestuer eller børnehaver, hvor de kunne være om dagen. Men det var heller ikke nødvendigt, for her var „Lebensraum“ så det klodsede.

Den østre side af Lyngbyvejen var ikke bebygget på stykket fra Sejrgade til linie 6's endestation, nu Hans Knudsens Plads. Her lå haveforeningen „Kratz's minde“, og hvor nu Tabors kirkesal og Shelltanken ligger, lå „Tre Flasker Kro“ med krohave og rejsestald. Vognmændenes mark har

nok en anden klang for os, der boede herude dengang, end for de som kender den senere bebyggelse, som nu er fjernet. På Lyngbyvejen var der mange vognmandsstalde. Når der om eftermiddagen blev „spændt fra“, blev hestene om sommeren sendt på græs på vognmandsmarken, der samtidig var øvelsesplads for ingeniørtropperne og husarregimentet.”



Illustration af Ib Spang Olsen fra hans bog:
"Lille dreng på Østerbro"

Gerda Hansen, Valdemar Holmers Gade 11, fortæller:

„Når det om efteråret begyndte at blive mørkt, kom lygtetænderen hver eftermiddag med sin lange stok, og med et lille ryk tændte han gaslygten. De stod skiftevis på hver sin side af gaden. Hver morgen kom skraldemanden. Han tømte alle vore spande, som var sat indenfor havelågen, og hvis hesten havde afleveret en portion pærer, blev det omgående hentet ind til havens roser.

Sommeren igennem, når vi havde spist middag, mødtes vi børn nede på

gaden. Der var mange børn i gaden dengang. Så delte vi os i to partier og spillede rundbold i over en time. Men dengang var der heller ikke en bil i gaden. Vi børn havde et meget fint sammenhold.”

Frk. Egeholm, Rudolph Berghs Gade 46, fortæller (uddrag):

„Kvarteret var tidligere mere fredeligt og hyggeligt. Der var meget få biler, og derfor ikke så megen støj og møg som i dag. Om søndagen sad alle ude i haverne og drak kaffe, og børnene løb rundt i gaderne og legede. Man kendte hinanden og snakkede over stakittet med naboerne.

På hvert gadehjørne var der forretninger. I krydset af F.F.Ulriks Gade og Rudolph Berghs Gade var der fx et mejeri, en købmand, en bager og en skomager. Desuden kom der jævnligt gadesælgere med frugtvogne, og ind imellem også spillemænd, der spillede violin eller harmonika for kvarterets beboere. Alt i alt var der dengang nok mere liv i gaderne og mere samkvem mellem beboerne, end der er nu.

Klokken 7 hver morgen kom politiet og kontrollerede, at der var fejet og ryddet i alle gaderne. Hvert hus skulle sørge for fortovet og gaden ud til midten af vejen eller krydset, hvis man boede der. Det kunne nok give noget arbejde i en snevinter.

Udenfor kvarteret lå dels Lyngbyvej, der dengang ikke var en motorvej, men en livlig forretningsgade, dels barakkerne ved Studsgaardsgade, som mange beboere sikkert husker endnu. Nord for kvarteret, hvor Borthigsgade og Rovinggade ligger nu, lå et gartneri.

Generalforsamlingerne blev tidligere holdt på Lundehuskroen. Det var livlige og morsomme møder, hvor der blev gjort grin med bestyrelsen og leet meget.”