



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

København Ø.

20-12-2009

Til husejerne i Lyngbyvejskvarteret!

Tagkonstruktioner

På baggrund af servitutudvalgets rundgange i kvarteret og som følge af en række hændelser i kvarteret inden for seneste år, har udvalget valgt at omdele et brev med generel information til samtlige husejere i kvarteret.

Husene i kvarteret har en alder, hvor reparationer og/eller udskiftning af materialer i større omfang kan være nødvendig.

Servitutudvalget har bl.a. bemærket at skorstene og ventilationsskakter i kvarteret generelt kunne trænge til en kærlig hånd, hvilket bl.a. er blevet bekræftet af en nedstyrtet skorsten i kvarteret tidligere på året. Heldigvis kom ingen personer til skade, men en parkeret bil på vejen blev slemt beskadiget – eksemplet er medtaget i dette brev for at understrege, at sten fra tagene ikke kun nødvendigvis lander i ejendommens egne haver, men også er til fare for færdene på fortov og veje. Yderligere er enkelte husejere ved skriftligt henvendelse fra Københavns Kommune blevet pålagt at udføre reparation af husets skorsten iht. Byggelovens §14, stk.1,1 som lyder:

”Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.”

Ligeledes påhviler vedligeholdelsespligten den enkelte husejer iht. §17, som lyder:

”Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.”

Det skal understreges at servitutudvalget ikke har anmeldt ejendomme i kvarteret til Københavns Kommune, men selvfølgelig er af den opfattelse at vedligehold af husenes ydre skal være i overensstemmelse med byggeloven og kvarterets servitutter.

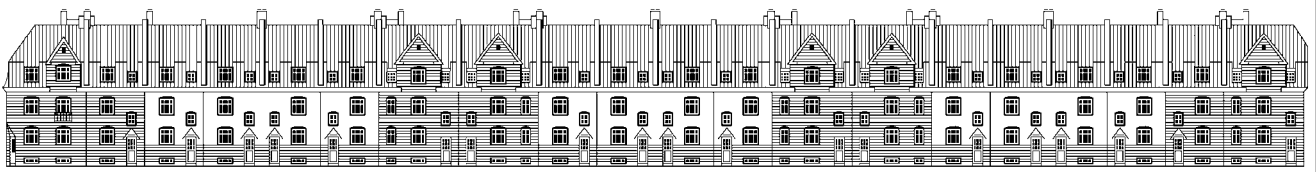
Som det fremgår af håndbog for husejere, er der en række specielle forhold ved tagkonstruktionerne der gør sig gældende. Eksempelvis har naboejendomme en fælles forpligtelse til vedligehold af fælles brandkamme og skorstene i modsætning til eksempelvis stakitter i forhaven, hvor vedligeholdelsespligten er anderledes fordelt.



På billedet ses en skorsten i kvarteret, der illustrerer en række forhold nævnt i dette brev.

Som det fremgår af billedet er mørtlen mellem stenene slidt væk, og kun løse mursten ligger oven på hinanden – dette gælder dog kun på venstre halvdel, hvorimod den højre halvdel på naboejendommen er blevet repareret, men dog på en måde så skorstenen i sin helhed hverken fremstår vedligeholdt eller mht. udseende i tråd med kvarterets æstetik. Dette er desværre ikke et enkeltstående tilfælde, men lad dette være en opfordring til kvarterets husejere om i fælleskab at løse kommende vedligeholds og reparationsopgaver. Det er kvarteret bedst tjent med i længden.

Skorstene, brandkamme, teglsten, altaner og generelt husenes tagkonstruktioner og udhæng har en alder, hvor et eftersyn og evt. reparationer kan være nødvendige. Når udvalget vælger at omdele dette brev, er det dels med en forventning om,



HUSEJERFORENINGEN I LYNGBYVEJSKVARTERET

at der i tiden fremover vil blive øget aktivitet med reparation af tagene og tagkonstruktioner, men også som en oplysning til kvarterets husejere om, at disse reparationer skal udføres iht. servitutterne. Udvalget håber med dette brev, præventivt at kunne undgå en række ”dumme” sager, hvor der eksempelvis er udført reparationer i strid med servitutterne, som efterfølgende må gøres om, med ekstra økonomisk byrde for husejerne, samt evt. økonomisk byrde for ejerforeningen.

Rettelse:

I seneste nummer af gadespejlet med artikel omhandlende servitutudvalgets formand vil udvalget gerne præcisere forholdene vedrørende teglsten til brandkammene. Stenene er ”næsten” magen til tagstenen, men alligevel ikke... Stenen er specielt konstrueret til brandkammene i kvarteret. Stenene var – grundet lille omsætning – taget ud af produkti en kortere årrække, men blev på ejerforeningens foranledning genoptaget, således at stenene stadig kan erhverves. (De kan fås hos tømmerhandlen i Æbeløgade på den anden side af Lyngbyvej, som nævnt i håndbog for husejere). Når vi nævner en specifik forhandler er det ikke for at reklamere, men ene og alene fordi omstændighederne for disse specifikke sten er specielle. Der er set eksempler på, at håndværkere ikke er bekendt med, at stenene stadig kan erhverves, og derfor sætter forkerte sten på brandkammene.

Forhaver:

Udvalget vil på baggrund af rundturene i kvarteret også henlede husejernes opmærksomhed på forpligtelsen til vedligehold af specielt forhaverne, hvor buske, småtræer og andre vækster ikke må være til hinder for færden på fortovene – heriblandt skraldemændene, der skal kunne komme forbi med skraldespande.

Generelt:

Det generelle indtryk fra udvalgets side er, at vi alle bor i et flot kvarter – flot vedligeholdt og med et arkitektonisk udtryk, som hører til de mere særprægede. Vi håber derfor at husejerne – ”veteraner” såvel som ”tilflyttere” – vil anse brevet som en velmenende opfordring til vedblivende vedligeholdelse iht. byggeloven og kvarterets servitutter og generelt i al mindelighed naboer imellem.

Skulle nogen være i tvivl vedrørende servitutterne er man velkommen til at henvende sig til udvalgets medlemmer.

Med ønske om en god jul og et godt nytår!

Servitutudvalget

Søren Thuen, Valdemar Holmersgade 24, Tlf: 61204720
Anker Jørgensen, Studsgaardsgade 4, Tlf: 40134764
Dorthea Rose, Rudolph Bergs Gade 10, Tlf: 26625005
Anne Diemer, Haraldsgade 95, Tlf: 41102002