

Under Revision

ARBEIDERNES BYGGEFORENING
1893.

PAA ALDERDOMS · HYGGE · SKAL · I · UNGDOM · DU · BYGGE



PARTI FRA STRANDVEIEN.

stiftet af
BURMEISTER & WAINS ARBEIDERE
1865.

HÅNDBOG FOR HUSEJERE

I STRANDVEJSKVARTERET

FORORD	1
Velkommen til Strandvejskvarteret!	1
 KAPITEL 1 – NÅR DU SKAL BYGGE OM.....	2
Vejledning vedr. ombygning, renovering, forbedringer etc.....	2
Hvornår skal jeg søge?.....	2
Hvordan skal jeg søge?	3
Hvor skal jeg søge?	3
Aktuelt Bygningsreglement.....	3
Husejerforeningens rolle ved ansøgninger	4
Om håndværkere	4
 KAPITEL 2 – LOKALPLAN OG REGULATIVER FOR KVARTERET.....	7
Hvad skal jeg være opmærksom på som husejer?.....	7
Den juridisk bindende tekst.....	7
Servitutter.....	7
Lokalplan.....	8
Facaderegulativ.....	8
Haveregulativ	9
Cykeloverdækning til forhaven	9
 KAPITEL 3 – HUSEJERFORENINGENS VEDTÆGTER	10
 KAPITEL 4 - VEDLIGEHOLDELSERVEJLEDNING	15
Formålet med en vedligeholdelsesvejledning	15
Facade og murværk.....	15
Butiksfacader	15
Facader.....	15
Fuger.....	15
Fuger mellem mur og vinduer.....	16
Gårdfacaden	16
Liste-espalier.....	16
Maling.....	16
Murværket.....	16
Mørtel	17
Pudsede partier.....	18
Isolering, opvarmning, ventilation	18
Fugtproblemer.....	18
Isolering	19
Opvarmning	20
Varmesyn	20
Ventilation	20

Kælder	21
Fugt	21
Tag og skorsten	22
Brandkammene	22
Skorstene	23
Skotrender	25
Tagvinduer	25
Tagdækningen	25
Tagkviste	26
Tagrender og nedløbsrør	27
Tagrygningen	27
Udluftninger og ventilationshætter	27
Vinduer, altaner og døre	27
Altaner	28
Facadevinduer	28
Forsatsvinduer	28
Franske altaner	29
Halvtag/vindfang	29
Hoveddøre	29
Kælderdøre	29
Kældervinduer	29
Nedgang til gård	29
Porte	29
Vedligeholdelse af gamle vinduer	30
Yderdøre	31
Udskiftning af vinduer	31
Materiel og stillads	31
Foreningens redskaber til vedligeholdelse	31
LITTERATUR OM HUSENE OG KVARTERET	32

FORORD

Velkommen til Strandvejskvarteret!

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

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

En vigtig introduktion til Husejerforeningen

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

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

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

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

Lokalplan, servitutter og regulativer i Håndbogen

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

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

Vil du vide mere om Husejerforeningen kan du finde mere information på www.strandvejskvarteret.dk. Her kan du også finde Håndbogen i pdf-format.

Vi ser frem til at høre fra dig!

- Bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret

KAPITEL 1 – NÅR DU SKAL BYGGE OM

Vejledning vedr. ombygning, renovering, forbedringer etc.

Vores kvarter er omfattet af en bevarende lokalplan, Lokalplan nr. 221, som Københavns Kommune har udarbejdet i samråd med Husejerforeningen. Formålet med planen er at opretholde området som boligområde og at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, idet den har særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanens bestemmelser skal derfor overholdes.

Desuden er Husejerforeningens facade- og haveregulativ, gældende. Disse regulativer er både mere detaljeret og forklarende. Regulativerne er besluttet på Husejerforeningens generalforsamlinger og skal også overholdes.

Derudover gælder det aktuelle Bygningsreglement.

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

Hvornår skal jeg søge?

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

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

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

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

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

Hvornår der skal søges om byggetilladelse, kan du se på Københavns Kommunes hjemmeside. Her er også angivet hvilke byggearbejder, du blot skal anmelde til kommunen.

Selv om dine ombygninger ikke kræver en byggetilladelse efter bygningsreglementet, er du stadig forpligtet til at leve op til bygningsreglementet, lokalplanen og facaderegulativet.

Ombygninger der vil kunne tillades af det ene regelsæt kan godt risikere ikke at leve op til en eller flere af de øvrige regelsæt.

Det er altid en god idé at rådføre sig med en professionel rådgiver der har erfaring med tilsvarende bevaringsværdigt byggeri.
Vedrører dine ombygninger brand- og konstruktionsforhold, eller er dit hus et flerfamiliehus bør du altid rådføre dig med en professionel rådgiver.

Hvordan skal jeg søge?

Kommunen søges via Center for Byggeri og boligportalen - se nedenfor.
Husejerforeningen skal ikke søges, men når der søges om dispensation til lokalplanen vil bestyrelse oftest skulle høres. Såfremt bestyrelsens forhåndstilsagn indhentes inden ansøgningen fremsendes vil sagsbehandlingstiden kunne reduceres.

Det er desuden altid en god ide at høre bestyrelsen om ombygninger der er omfattet af facade- og haveregulativerne, så efterfølgende lovliggørelsessager undgås.

Bestyrelsen står gerne til rådighed for vurdering af dør- og vinduestegninger, samt arbejdstegninger og aftaler vedr. omlægning af tag og brandkarme.

Hvor skal jeg søge?

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

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

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

Kommunen er vejmyndighed.. Har du spørgsmål til vejarealet bør du derfor også henvende sig til:

Københavns Kommune

Vej & Park

Men husk, at alle ansøgninger skal stiles til kommunens Center for Byggeri, der sørger for at alle tilladelser fra kommunens indhentes. Se aktuel vejledning på kk.dk

Aktuelt Bygningsreglement

Her får du en kort introduktion til Bygningsreglementet. Læs mere om gældende reglement på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside.

Bygningsreglementet fornyes ca. hver andet år. Det er især bestemmelserne vedr. energikrav, ventilation og brandforhold der oftest ændres.

Der har været tradition for at der er lempeligere energikrav for bevaringsværdige bygninger, og der er derfor en villighed fra kommunen til at give dispensation for disse krav, hvis de ellers ville påvirke bygningens ydre.

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

Er du i tvivl, bør du søge.

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

Man kan altså ikke frit slække på kravene. Ansvaret for, at alt er i orden, ligger alene hos husejeren. Hvis man ikke overholder bygningsreglementet, kan det også give problemer i forhold til forsikringsselskab, kreditforening, bank m.v. eller ved salg.

Ibrugtagningstilladelse

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

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

Nabohøring

I henhold til bygningsreglementet skal man have tilladelse fra sine naboer, såfremt der foretages visse bygningsændringer mindre end 2.5 meter fra skel. Dette gælder blandt andet trapper til have og franske altaner. Det vil være kommunen som foretager høringen af naboer og Husejerforeningens bestyrelse.

Husejerforeningens rolle ved ansøgninger

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

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

Om håndværkere

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

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

Bestyrelsen kan/vil ikke anbefale håndværkere..

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

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

HUSK! Se altid efter i Husejerforeningens regulativer om arbejdet er lovligt.

Ved mindre vedligeholdelsesarbejder bør følgende enkle regler overholdes:

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

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

Overvej om arbejdet kræver styring af en professionel rådgiver, med en ansvarsforsikring. Der kan enten vælges en arkitekt eller ingeniør alt efter opgavens art. Der kan også vælges en håndværker, der kan tilbyde rådgivningsydelsen (totalentreprenør)

Før håndværkeren kontaktes

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

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

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

Indhentning af tilbud

- Forlang altid skriftligt tilbud - på grundlag af tegninger og beskrivelser, og med henvisning til et standard aftalegrundlag som f.eks. AB-Forbruger
- Hvis der ønskes tilbud fra flere end to forskellige håndværkerfirmaer - på det samme arbejde - skal arbejdet udbydes på et sammenligneligt grundlag, og en fagmand - arkitekt/ingeniør bør nok kontaktes.

Valg af håndværker

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

Efter arbejdets afslutning

- Betalingen bør som regel først ske efter arbejdets afslutning.
- Ved større arbejder vil håndværkeren nok forlange en a conto aftale.
- A conto betalingen bør da ske efter nedfældede aftaler, og det skal påses, at det udførte arbejde modsvarer betalingen.
- Ved betaling for indkøbte materialer til brug for byggearbejderne, skal man sikre sig, at materialerne er til stede på stedet - før betalingen.
- For den sidste del af betalingen, skal man selvsagt sikre sig, at arbejdet er udført som beskrevet/aftalt, og hvis der skal foreligge ibrugtagningstilladelse, at en sådan kan udstedes.

- Er der - efter arbejdets udførelse - anker med hensyn til pris eller kvalitet på det udførte arbejde, skal man altid forsøge at afklare dette ved direkte forhandling med håndværkeren.
- Lader dette sig ikke gøre, kan der rettes henvendelse til ankenævnet for det pågældende fag - forudsat, at håndværkeren er tilsluttet dette.

Under Revision

KAPITEL 2 – LOKALPLAN OG REGULATIVER FOR KVARTERET

Hvad skal jeg være opmærksom på som husejer?

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

- Den bevarende lokalplan, der blev vedtaget for området den 29. april 1993.
- Servitutter, der stadig er gældende og som har betydning for den enkelte husejer.
- Et facaderegulativ, vedtaget af Husejerforeningen i 2015, der fortolker de regler for husenes udseende.
- Et haveregulativ af 2011, der er vedtaget af Husejerforeningen. Forhaverne er ifølge servitutterne gadeareal.

Den juridisk bindende tekst

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

Servitutter

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

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

Servitutter, der fortsat er gældende, omfatter i hovedsagen:

1. Der må ikke drives værtshushold, lånekontor eller næringsdrift, der er forbunden med vanære, eller som ved støj eller ildelugt forulemper de omkringboende, såvel som der ikke må holdes svin eller fjerkræ på ejendommen.
2. Forhaven mod gaden er udlagt som gadeareal, og kan uden vederlag når som helst forlanges udlagt til gade. Forhaven hører derfor ikke med til ejendommens grundareal.
3. Naboerne og foreningens bestyrelse kan forlange, at beplantningen holdes i en højde, der ikke overstiger brystningshøjden for vinduerne i stueetagen. Derudover er ejeren forpligtet til at følge de regler vedrørende benyttelsen, som bestyrelsen fastsætter.

Disse regler er nærmere beskrevet i foreningens Haveregulativ.

4. Bestemmelse vedrørende hegnspligt i forhold til nabohuse.
5. Bestemmelse vedrørende den fælles brandgavl - bl.a. pligt til, at den holdes i forsvarlig stand.

6. Bestemmelser vedrørende diverse kabler, ledninger og rør (vand, gas, el varme m.v.)

7. Servitutbestemt pligt til medlemskab af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Samtlige husejere samt bestyrelsen har ret til at kræve servitutterne overholdt og har ret til at påtale eventuelle overtrædelser.

Lokalplan

Københavns Kommune

Lokalplan nr. 221

Lokalplaner ændres sjældent, men seneste udgave skal hentes på kommunens hjemmeside.

Facaderegulativ

Seneste udgave af Facaderegulativet skal hentes på foreningens hjemmeside:

[https://www.strandvejskvarteret.dk/102/article/1642/309/Fejl! Linkreferencen er ugyldig.](https://www.strandvejskvarteret.dk/102/article/1642/309/Fejl! Linkreferencen er ugyldig)

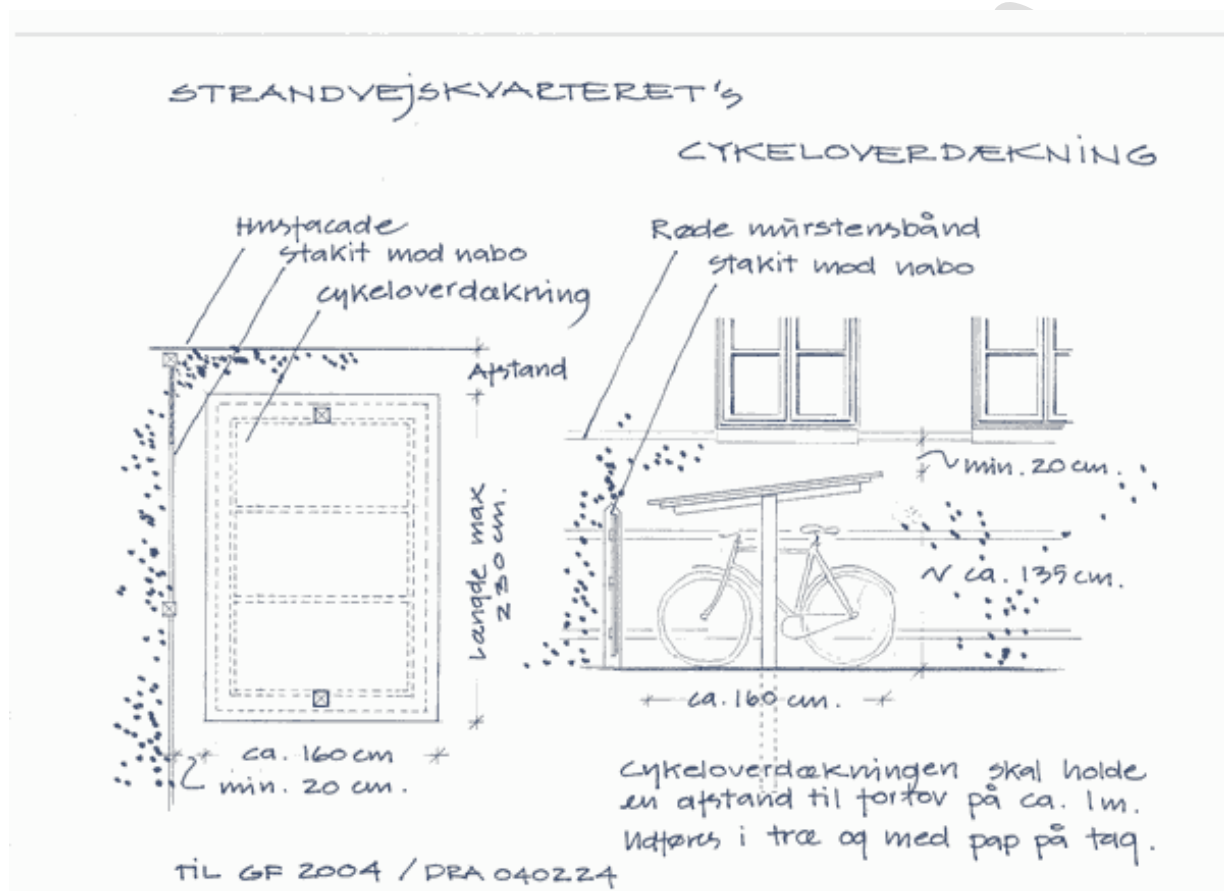
Haveregulativ

Seneste udgave af haveregulativ af 2011 skal hentes på hjemmesiden:

<https://www.strandvejskvarteret.dk/102/article/24/78/>

Cykeloverdækning til forhaven

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



Figur 13: Cykeloverdækning til forhaven

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

KAPITEL 3 – HUSEJERFORENINGENS VEDTÆGTER

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

§ 1. Navn, formål og opgaver

Foreningens navn er "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Stk 2

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

Stk 3

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

Stk 4

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

§ 2. Medlemmerne

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

Stk 2

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

§ 3. Ejerskifte

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

Stk 2

Den ny ejer hæfter for eventuelle restancer til foreningen.

Stk 3

Ejerskifte eller overdragelse meddeles til kassereren af den nye ejer.

Stk 4

Ved ejerskifte betales et indmeldelsesgebyr, fastsat af generalforsamlingen.

Stk 5

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

Stk 6

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

§ 4. Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed

Stk 2

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

Stk 3

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

Stk 4

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

§ 5. Generalforsamlingsbeslutninger

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

Stk 2

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

Stk 3

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

Stk 4

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

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

§ 6. Ordinær generalforsamling

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

Stk 2

Senest 14 dage inden generalforsamlingen udsender bestyrelsen:

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

Stk 3

Dagsordenen skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det sidste regnskabsår
3. Regnskab for det sidste regnskabsår til godkendelse
4. Forslag til beslutning
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisorer og revisorsuppleant
8. Eventuelt

Stk 4

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

Stk 5

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

§ 7. Ekstraordinær generalforsamling

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

Stk 2

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

Stk 3

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

Stk 4

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

§ 8. Bestyrelsen

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

Stk 2

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

Stk 3

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

Stk 4

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

Stk 5

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

Stk 6

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

Stk 7

Bestyrelseshverv er ulønnede.

Stk 8

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

§ 9. Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen fastlægger sin egen forretningsorden.

Stk 2

Foreningen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Stk 3

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

Stk 4

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

Stk 5

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

Stk 6

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

Stk 7

Bestyrelsessuppleanterne har ret til at deltage i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.

Stk 8

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

§ 10. Økonomi

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk 2

Medlemmerne betaler et årligt kontingent, fastsat af generalforsamlingen.

Stk 3

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

Stk 4

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

Stk 5

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

Stk 6

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

§ 11. Revision

Generalforsamlingen vælger to revisorer og en revisorsuppleant.

Stk 2

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

for ét år.

Stk 3

Revisorerne skal udføre både regnskabsmæssig og kritisk revision.

§ 12. Medlemmernes forpligtelser

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

Stk 2

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

Stk 3

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

Stk 4

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

Stk 5

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

Stk 6

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

Stk 7

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

§ 13. Foreningens opløsning

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

Stk 2

Efter vedtaget opløsning træffer generalforsamlingen beslutning om likvidationens gennemførelse.

Stk 3

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

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

KAPITEL 4 - VEDLIGEHOEDELSSESVEJLEDNING

Formålet med en vedligeholdelsesvejledning

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

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

Facade og murværk

Butiksfacader

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

Facader

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

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

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

Det betyder også, at facaderne ikke må sandblæses. (ej heller andre facadeafrensningmetoder, der medfører nogen form for slibning af facaderne.

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

Fuger

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

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

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

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

Fuger mellem mur og vinduer

Fugerne mellem mur og vinduer bør kontrolleres i forbindelse med en vinduesreparation. Ofte er det gamle mørtelfuger med mange huller. Fugerne repareres ved at stoppe ud med værk (bomuldsmateriale) og dække med kalkmørtel. Syntetiske fugemasser er for tætte og kan ikke anbefales.

Gårdfacaden

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

Liste-espalier

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

Maling

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

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

Vinduesfarven kan kombineres med hvid F).

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

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

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

Hoveddøre var oprindeligt malede eller lakerede.

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

Murværket

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

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

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

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

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

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

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

Mørtel

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

Det har i mange tilfælde vist sig at være katastrofalt.

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

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

Derfor må det anbefales at anvende kalkmørtel.

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

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

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

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

Blandingsmørtel i forholdet 1:1:6, dvs.

1 del kulekalk

1 del jurakalk

6 dele sand (kornstørrelse 0 - 4 mm)

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

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

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

Blandingsmørtel i forholdet 1:2:9, dvs.

1 del kulekalk

2 dele jurakalk

9 dele sand (0 - 4 mm)

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

Ren hydraulisk kalkmørtel i forholdet 1:3, dvs.

1 del jurakalk

3 dele sand

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

Pudsede partier

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

Isolering, opvarmning, ventilation

Fugtproblemer

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

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

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

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

Symptomer på fugtproblemer

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

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

Regelmæssige eftersyn

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

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

Isolering

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

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

Efterisolering kan derfor begrænses til:

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

Skråvæggene på 2. sal giver et stort varmetab og bør isoleres. Den simpleste måde er at isolere indvendig på den store flade, og opsætte en ny vægflade. Bemærk at hvis der isoleres med mere end 120 mm skal der altid etableres en indvendig tætsluttende dampspærre.

Den bedste løsning er dog etablere undertag, i forbindelse med tagudskiftningen.

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

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

Herefter er der to muligheder:

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

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

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

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

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

I de fleste tilfælde er der ingen grund til at isolere selve tagfladen i loftsrummet (hvis etageadskillelsen først er isoleret). Et uisolere tag er lettere at overvåge og vedligeholde, og på den måde reduceres muligheden for de

frygtede svampeskader.

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

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

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

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

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

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

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

Opvarmning

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

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

Varmesyn

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

Ventilation

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

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

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

Isolering kan til en vis grad bidrage til løsning af fugtproblemer. I denne sammenhæng er det vigtigt at forbedre

vinduernes isoleringsevne og at efterisolere særligt udsatte flader, bl.a. skråvæggene på 2. sal. Husk, at den varme luft stiger til vejrs, og på den måde beholder/genanvender man varmen inde i huset.

Kælder

Fugt

Kældrene i vore huse er følsomme rum - som oftest ret fugtige. Det er vanskeligt at udelukke fugten fuldstændigt. Det er absolut nødvendigt at ventilere kælderrummene. Ventilationen opnås bedst ved permanent gennemtræk mellem huller i ydervæggene på hver mindst 150 cm², f. eks. som et spjæld i kældervinduerne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den eneste sikre løsning er at bygge et helt nyt gulv op. Hvis man går i gang med en sådan radikal løsning, er det ofte fristende at sænke kældergulvet yderligere, men husk så, at det er nødvendigt at understøbe soklen - nok et arbejde for en fagmand. Vær opmærksom på, at udgravning af kælder forudsætter en byggetilladelse fra Københavns Kommune

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

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

Tag og skorsten

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

Brandkammene

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

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

De blådæmpede sten produceres i Danmark eller importeres fra Tyskland og forhandles af Kalk- og Mørtelværkerne.

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

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

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

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

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

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

Reparation og vedligeholdelse af brandkammene er et fællesanliggende for de berørte husejere - dog undtaget

zinkindskuddet ved skifertaget.

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

Hvis I ikke kan blive enige, bør Københavns Kommune kontaktes:

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

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

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

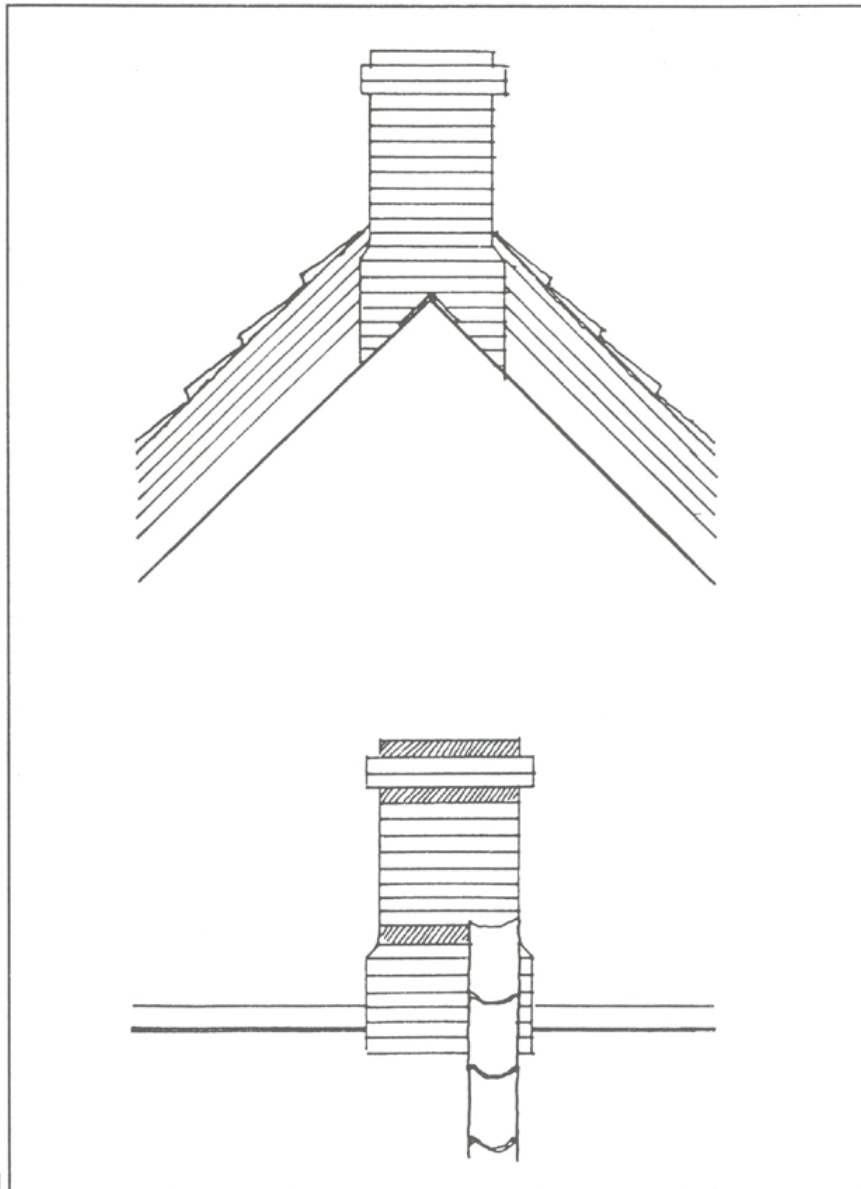
Se endvidere afsnittet om mørtel.

Skorstene

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

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

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



Figur 14: Skorstensprofil og brandkarm

Nye skorstene af stål kan ikke godkendes.

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

Løbesod:

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

Efterhånden som de fleste huse får indlagt fjernvarme, overgår skorstenen til alene at blive brugt i forbindelse med pejs eller brændeovn. Røggasserne fra disse er sjældent i stand til at opvarme skorstenen helt op til aftrækshullet, og resultatet er, at vanddampene (f.eks. fra fugtigt træ) fortættes, og danner grundlag for dannelse af løbesod.

Specielt er skorstene, som ligger i gavlen på endehusene, meget udsatte, og endvidere øges problemet jo længere nede i huset, varmekilden placeres. Løbesod ses som et brunligt udtræk i murværket, og trænger ofte gennem

både tapet og maling. Det er næsten kun muligt at fjerne løbesod ved at udskifte de angrebne sten.

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

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

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

Skotrender

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

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

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

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

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

Tagvinduer

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

Det oprindelige mål er ca. 55 x 70 cm.

Bestemmelserne om tilladte dimensioner til tagvinduer fremgår af facaderegulativet.

Hvis der ønskes yderligere vinduer, skal der søges om dispensation fra lokalplanen og godkendelse hos Københavns Kommune.

Tagdækningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tagkviste

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

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

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

Vedligeholdelse af tagkviste

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

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

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

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

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

Tagrender og nedløbsrør

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

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

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

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

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

Tagrender og nedløb skal udføres i zink. Nye tagrender og nedløb skal have samme profil og dimension som de oprindelige F).

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

Tagrygningen

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

Udluftninger og ventilationshætter

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

Vinduer, altaner og døre

Altaner

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

Facadevinduer

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

Kvistene har ikke dannebrogsvinduer, men 2 enkeltrammer monteret i tømmerkarm

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

Det medfører naturligt, at oprindelige murhuller ikke må ændres, dog undtaget ved etablering af fransk altan (stue eller 1.sal) eller nedgang til gård, hvor vindueshullets bredde skal bevares.

Forsatsvinduer

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

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

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

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

Forsatsrammer kan kobles direkte til de eksisterende rammer eller lægge an mod en ny indvendig karm.

Ved valg af forsatsrammer skal man sørge for at finde en pæn og enkel løsning. Direkte monterede energiglas (som Optoglas løsningen), som er ret billig og kun griber minimalt ind i vinduernes udseende.

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

Efter mange undersøgelser har det vist sig, at en afstand på 28 mm mellem de to lag glas giver den bedste isolering. Til de renoverede vinduer er der udviklet en koblet rude i hærdet glas, der ikke skal placeres i træramme, men er hængslet direkte på den ydre ramme og har samme format

Denne geniale isolering er næsten usynlig og giver ingen formindskelse af hverken lysindfald eller karmdybde. Metoden kaldes Optoglas, og det er nok bedst at lade en snedker udføre arbejdet.

Alukob

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

Franske altaner

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

Halvtag/vindfang

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

Hoveddøre

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

Hoveddøre skal åbne indad. F)

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

Kælderdøre

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

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

Kældervinduer

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

Nedgang til gård

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

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

En sådan etablering af nedgang fra stueetagen kan kun gennemføres efter en godkendt tegning i Københavns Kommune, som skal godkende den nedgang. (Se herom i afsnittene om byggesagsbehandling og nabohøring).

Porte

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

Vedligeholdelse af gamle vinduer

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

Tænk at de gamle vinduer har holdt i 125 år, og kan sagtens holde i mange år endnu.

Et ny maskinfremstillet vindue har ingen sammenligning med et ældre håndlavet, og kan ikke påregnes at holde i mere end 20 år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan også være så medtaget, at en snedker skal udskifte det. Efter tørre- og hærningstiden, hvor linolien

udvider sig og derved presses helt ned i træets inderste celler (det opbygger faktisk træet igen), isættes glas, og der males.

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

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

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

Yderdøre

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

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

Udskiftning af vinduer

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

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

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

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

Materiel og stillads

Foreningens redskaber til vedligeholdelse

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

<https://www.strandvejskvarteret.dk/278/>

LITTERATUR OM HUSENE OG KVARTERET

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

Bøger

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

Teisen, Torben: Billeder fra det nu forsvundne Østerbro (1984)

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

Tidsskriftartikler

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

Historisk topografisk tidsskrift (1922, side 145-150)

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

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

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

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

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

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

Årbog for arbejderbevægelsens historie 1984, tema: Arbejderen og boligen

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

Eksamensprojekter mv.

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

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

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

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

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