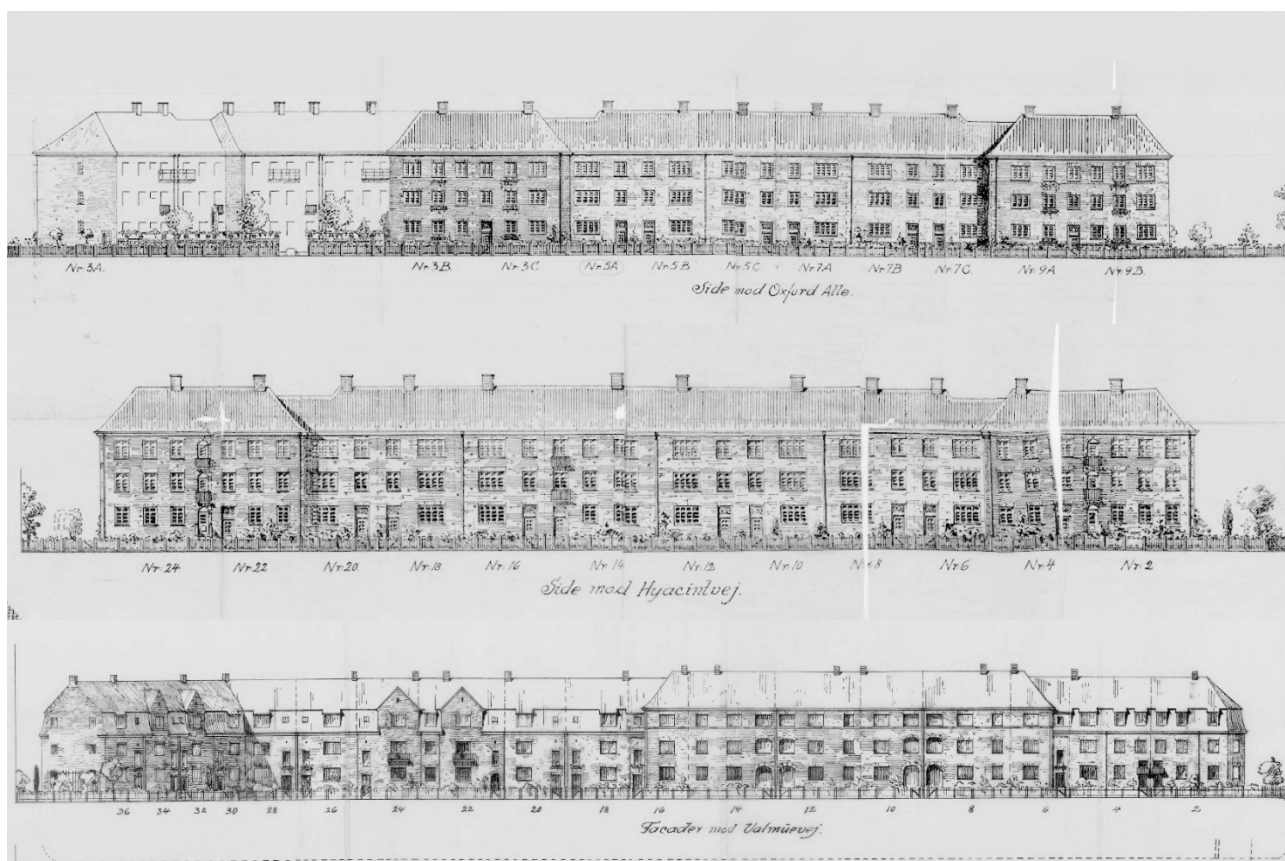


## Arbejdernes Byggeforening Amager Kvarter



### **Bevaringshåndbog for foreningen**

**Udarbejdet i april 2022**

# Indholdsfortegnelse

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>FORORD.....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>FORMÅL .....</b>                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN.....</b>                                         | <b>4</b>  |
| GÆLDENDE SERVITUTTER I ABA.....                                                                | 5         |
| <b>HISTORIE .....</b>                                                                          | <b>6</b>  |
| ARBEJDERNES BYGGEFORENING.....                                                                 | 6         |
| <b>KORT OVER BEVARINGSVÆRDIER.....</b>                                                         | <b>8</b>  |
| <b>BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| <b>MURVÆRK OG TAG .....</b>                                                                    | <b>9</b>  |
| MURVÆRK.....                                                                                   | 9         |
| SKORSTENE.....                                                                                 | 9         |
| UDLUFTNINGSÅBNINGER OG VENTILATIONSKANALER.....                                                | 10        |
| TAGRENDER.....                                                                                 | 10        |
| TAG.....                                                                                       | 11        |
| <b>VINDUER OG DØRE.....</b>                                                                    | <b>12</b> |
| HOVEDDØRE .....                                                                                | 12        |
| HAVEDØRE .....                                                                                 | 16        |
| <b>VINDUER OG DØRE.....</b>                                                                    | <b>16</b> |
| GAVLVINDUER.....                                                                               | 17        |
| TRAPPEVINDUER .....                                                                            | 17        |
| ØVRIGE VINDUER .....                                                                           | 17        |
| <b>ALTANER.....</b>                                                                            | <b>18</b> |
| BRANDALTANER.....                                                                              | 19        |
| <b>ANDRE BYGNINGSDELE.....</b>                                                                 | <b>19</b> |
| <b>SÆRLIGT OM EJENDOMME, HVOR STUEETAGEN TIDLIGERE ELLER STADIG ANVENDES TIL ERHVERV .....</b> | <b>20</b> |
| <b>HAYER, FORTOVE OG VEJE .....</b>                                                            | <b>21</b> |
| <b>BILAG – OM SKILTNING.....</b>                                                               | <b>23</b> |

## FORORD

Ved generalforsamlingen i 2020 i Husejerforeningen Arbejdernes Byggeforening Amager Kvarter blev der nedsat et bevaringsudvalg, blandt andet fordi beboere i de senere år har konstateret flere byggearbejder, der ikke følger ejendommenes statutter. Udvalgets opgave var at udarbejde en håndbog, som beboerne i husejerforeningen kan konsultere, når der skal udskiftes, vedligeholdes eller forbedres på vores snart 100 år gamle huse.

I Bevaringshåndbogen har vi samlet alle de oplysninger, vi finder relevante for beboerne – hvis oplysningerne ellers har været til at opstøve. Udvalget har brugt rigtigt meget tid på at studere gamle fotos fra området, indsamle de originale tegninger og dokumentere de mange forskellige arkitektoniske og tekniske detaljer for vores ejendomme, så vi kunne give så korrekte data som muligt videre her i håndbogen. En særlig udfordring er det, at husene langt fra er ens, da de er bygget over en næsten 10-årig periode fra 1930 til 1938 og med flere forskellige arkitekter tilknyttet gennem perioden.

I den sidste del af forløbet har vi fået uvurderlig hjælp af stud.arch. MAA Emilie Kronborg, der har fotodokumenteret, indsamlet yderligere data og har lavet grafisk opsætning på håndbogen.

Vi håber at Bevaringshåndbogen vil være et godt redskab for alle, når I skal i gang med både store og små reparationer eller vedligeholdelsesopgaver. Og tøv ikke med at kontakte udvalgets medlemmer, hvis der er noget, der er uklart, eller simpelthen ikke er taget med. Måske er vi faldet over de oplysninger du mangler undervejs i arbejdet med håndbogen.

God fornøjelse med læsningen!

København, april 2020

Udvalget: Allan Svendsen, Christian Hestbæk, Birgitte Busch, Gitte Sauerberg, Jacob Lejbach Sørensen, Harald Thornval og Eric Engesgaard

Medforfatter: Emilie Kronborg

## FORMÅL

Denne håndbog udgør grundlaget for at vores område med bevaringsværdige byggeforeningshuse fra 1930'erne kan udvikles med respekt for de arkitektoniske kvaliteter. Husejerforeningens mål er at bevare kvarterets æstetiske udtryk og økonomiske værdi ved:

- at området skal opretholdes til helårsbeboelse, og at den strækning af Amagerbrogade, der er en del af Husejerforeningen og indgår i bydelscentret, opretholdes som butiksstrøg.
- at husenes oprindelige arkitektoniske særpræg, både i helhed og i detaljer som hoveddøre, tegl og vinduer, opretholdes eller genskabes ifm. ændringer og renoveringer.
- at områdets helhedspræg og værdifulde træk, herunder de små forhaver, der er kantet af lave hegn, opretholdes eller genskabes.
- at der gennem bevarelse af eksisterende bebyggelse og ved krav til friarealer, tilstræbes at området udvikles efter miljørigtige principper, så vores område indgår som en naturlig del af en bæredygtig by.

## RETNINGSLINJER FOR BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN

Vores ejendomme er, som alle andre ejendomme i Danmark, underlagt nogle servitutter. Servitutter er en række bestemmelser, der er tinglyst på den enkelte ejendom. De har derfor retslig gyldighed og bør kendes af enhver husejer. Der kan være forskel på servitutterne fra ejendom til ejendom, ligesom der kan være særlige behæftelser for enkelte ejendomme. I skødet er der henvist til servitutterne, men de er som regel ikke medtaget i skødet i deres fulde ordlyd.

Servitutterne omhandler bla. forhold vedrørende husenes ydre, ombygninger, ejendommenes anvendelse, havearealernes udnyttelse, 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, og kan findes digitalt her: <https://www.tinglysning.dk/tinglysning/landingpage/landingpage.xhtml>

I denne sammenhæng skal det bemærkes, at vores huse er karakteriseret med bevaringsværdier på 3 eller 4 i kommuneplanen

<https://www.kulturarv.dk/fbb/frededeDanmarksKort.pub?sag=3100982>. Ejendomme med en værdi på 2-4 er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. (Den højeste ejendomsværdi på 1 er typisk fredede bygninger).

I dette afsnit er Husejerforeningens retningslinjer til bebyggelsens ydre fremtræden specificeret med beskrivelser af, hvad der må ændres, og hvilke regler der skal følges ved udskiftning og

ændringer. Ydermere anbefales det at man orienterer sig i de originale tegningssæt, således en arkitektonisk standard opretholdes.

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.

Går man med planer om udvendige ændringer, opfordrer vi til at man kontakter 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. Ydermere anbefales det at man orienterer sig i de originale tegningssæt, således en arkitektonisk standard opretholdes.

## **Gældende servitutter i ABA**

### **§5**

*a) Grunden maa ikke yderligere bebygges, ligesom der heller ikke maa foretages Til- eller Ombygninger, der forandrer Husets Ydre eller Karakter, eller overhovedet foretages Forandringer ved Huset, selv om Bygningsskommisjonen maatte tillade en saadan Ændring.*

*b) Saaframt Huset skulle nedbrænde, skal Køberen genopbygge dette paa samme Sted og iøvrigt efter de originale Tegninger.*

*c) Det paahviler Køberen og senere Ejere at sørge for, at der ikke i Ejendommen drives Handel, Fabrik, Værksted eller anden Virksomhed, der foraarsager ilde Lugt eller Larm, derunder Smederi, Blikkenslageri eller lignende, frembyder et efter Bestyrelsens Skøn for Kvarteret skæmmende Udseende eller paa anden Maade er til Ulempe for Beboerne eller de Omboende. Der maa heller ikke i Ejendommen drives Værtshushold, Vaskeri eller Laanekontor, ligesom der ikke i Huset maa benyttes nogen Art af Motor eller holdes Svin, Fjerkræ, Duer, Kaniner eller lignende. Ejendommen maa overhovedet ikke benyttes paa en Maade, der efter Byggeforeningens Bestyrelsens Skøn anses for at være skadelig for Sundheden eller til Ulempe for de Omboende. Pulterkamre, Kældre og Loftsrum maa ikke benyttes til Beboelse eller Erhverv, bortset fra Butikskælderer - Erhvervsvirksomheder. Luftantenner maa ikke anbringes paa Huset, Beboerne henvises til at benytte den i hver Lejlighed installerede Stueantenne.*

*e) Brandgavlen mellem Ejendommen og Naboejendommen, som med en Halvdel staar paa hver Parcell 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.*

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

## HISTORIE

### Arbejdernes Byggeforening

Industrialiseringen 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, der skulle skaffes plads til inden for 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. inden for 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.[2]



1. Sverigesgade på Amager, 1867-71  
32 huse
2. Schønbergsgade 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 bebyggelser opført af Arbejdernes Byggeforening 1867 - 1931.

Kilde: Københavnske Haveboligkvarterer af Peter Bredsdorff, 1942



## KORT OVER BEVARINGSVÆRDIER



### Fra Slots og Kulturstyrelsen om bevaringsværdier:

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

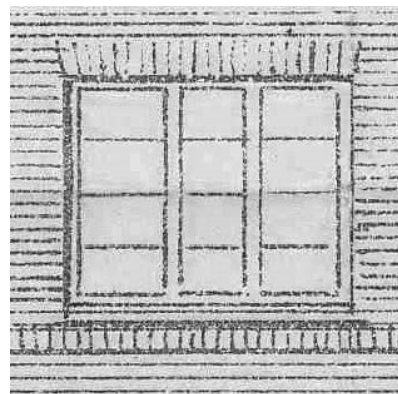


## BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### MURVÆRK OG TAG

#### Murværk

Ved renovering skal 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, gennemgående murstensbånd, buer o.l. skal bevares.

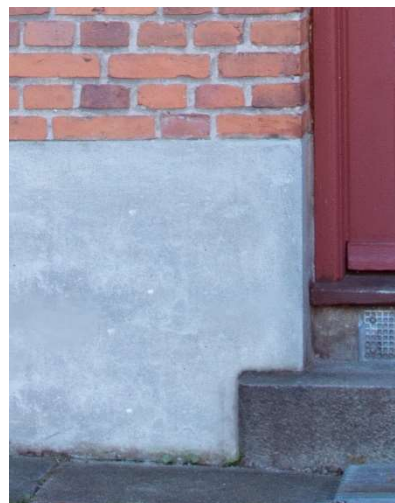


Murede stik

Murstensbånd

Figur 1: Original tegning af murede stik og murstensbånd

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.



Figur 2: Eks. på sokkels fremtoning

#### Skorstene

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 mørtlen 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. De skal restaureres med mørtel hvor det er muligt, og evt. udskiftning af mursten – disse skal være af samme type og udseende som de originale.

På tagene 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. Se næste afsnit om ventilationskanaler.



Figur 3: Eks. uhomogen tagflade

### Udluftningsåbninger og ventilationskanaler

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 dårlig 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 standard lejligheder vil der således være i alt 6 særskilte kanaler: 3 fra køkkenerne og 3 fra toiletterne.



Figur 4: Således kan udluftningskanaler fremstå

Ventilationskanalerne kan blive tilstoppede af fugle, 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 skorstensfejerer eller en skadedyrsbekæmper til at rense ventilationskanalen eller skorstenen.

### 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 mansarden leder vandet væk fra vinduerne og ud på tagfladen. Tagrender bæres af rendejern, der er fastgjort til tagkonstruktionen under tagstenene, og kan være udført af zink eller plastik. Tagrender af zink tæres af regnvandet og bliver utætte med tiden. Ved udskiftning skal der anvendes tagrender i zink i lignende dimensioner som de fjernede. Rendejernene kan som regel bibeholdes.

Ved udskiftning skal tagrender og nedløbsrør være i grå nuancer og have samme dimensioner og profiler som de oprindelige i zink.

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 ved mansardtage med lidt snilde udføres fra vinduerne på 2.sal, hvis man binder en lille skovl eller lignende fast til et langt skaft. I bygninger uden mansardtag anbefales det at få hjælp fra professionel med en langskaftet støvsuger beregnet til formålet.

### Tag

Ved renovering af taget skal tagbeklædningen udføres i teglsten, som er magen til de eksisterende hvad angår kvalitet, form, farve, materiale, overfladekarakter og udformning. Det er vigtigt at holde øje med tagets tilstand, da et utæt tag kan medføre alvorlige konsekvenser for bygningen. Tagsten kan revne, når husene sætter sig, eller på grund af frostsprængninger. Revnede sten skal udskiftes hurtigst muligt, da de giver risiko for vandindtrængen til tagkonstruktionen. Tagsten kan understryges (indvendig tætning med mørtel) for at forhindre indtrængen af vand og fygesne.



Figur 5: Understrygning af tag

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



Figur 6: Velholdt tegltag

## VINDUER OG DØRE

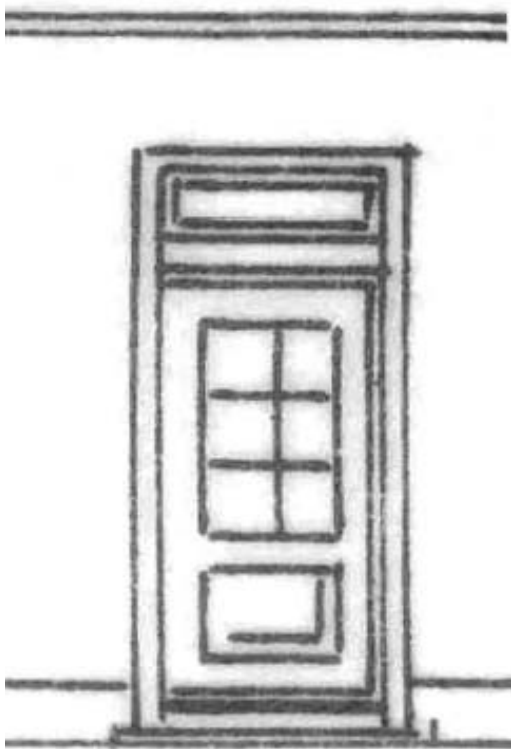
### Hoveddøre

Kvarterets oprindelige yderdøre er utroligt varierede og er virkelig et studium værd. Det er smukke fyldningsdøre med småsprossede vinduer med gult matteret glas. Dørene var oprindeligt alle malede i en klassisk rød farve, de kraftige dørkarme var alle malet i mørk Københavnergrøn, og hvor der er et såkaldt spejl over døren, er det malet hvidt. Desværre er en del yderdøre blevet udskiftet med døre, hvis stil og udførelse ikke svarer til de oprindelige. 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. Ved udskiftning af døre bør disse bringes tilbage til det oprindelige udtryk.

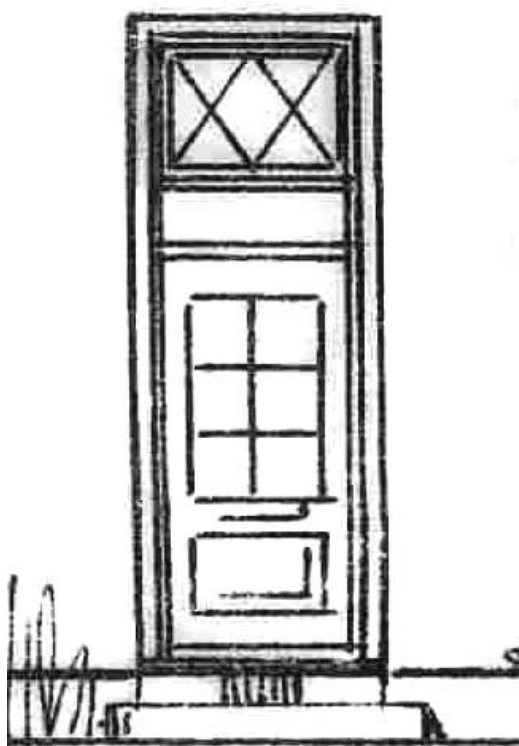
Yderdøre, der er indadgående, er særligt sårbare over for indtrængende vand ved dørtrinet. Forneden skal selve døren være forsynet med en vandnæse, og karm samt trappetrin skal have fald udefter. En vandnæse er en vandret tætsluttende liste med en rille på undersiden.



Figur 7: Eks. på vandnæse



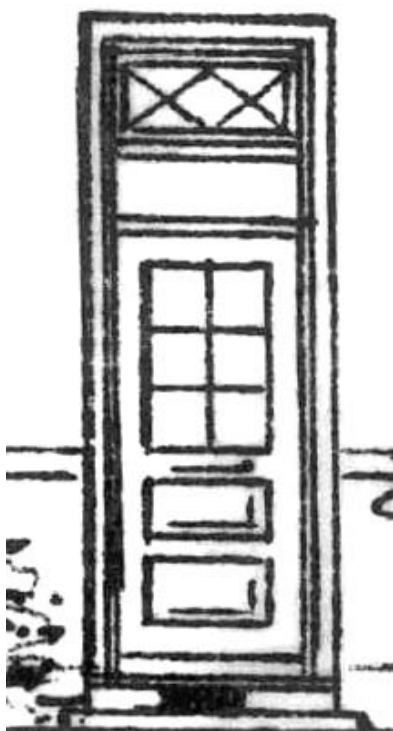
Figur 8: Amagerbrogade - Original tegning af hoveddør



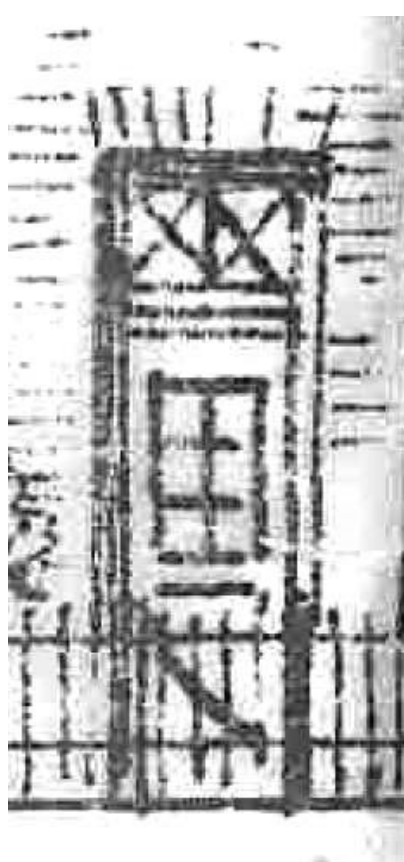
Figur 9: Hyacintvej - Original tegning af hoveddør





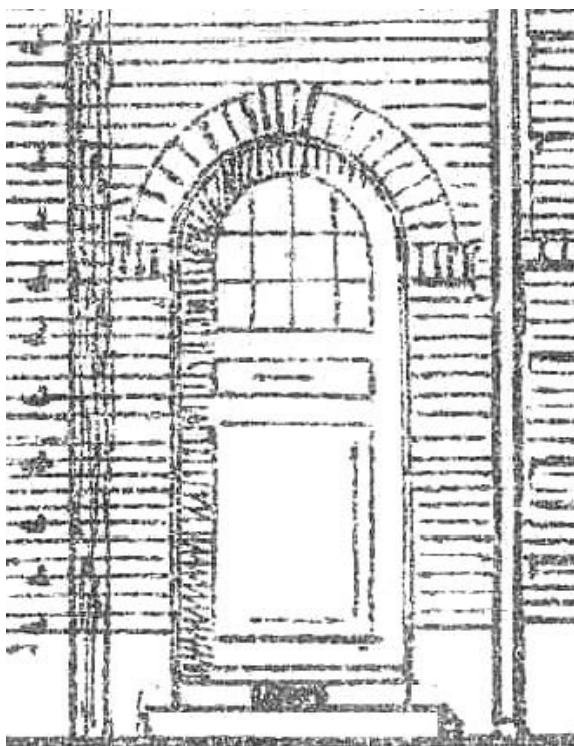


Figur 10: Oxford Allé, ulige numre -  
Original tegning af hoveddør

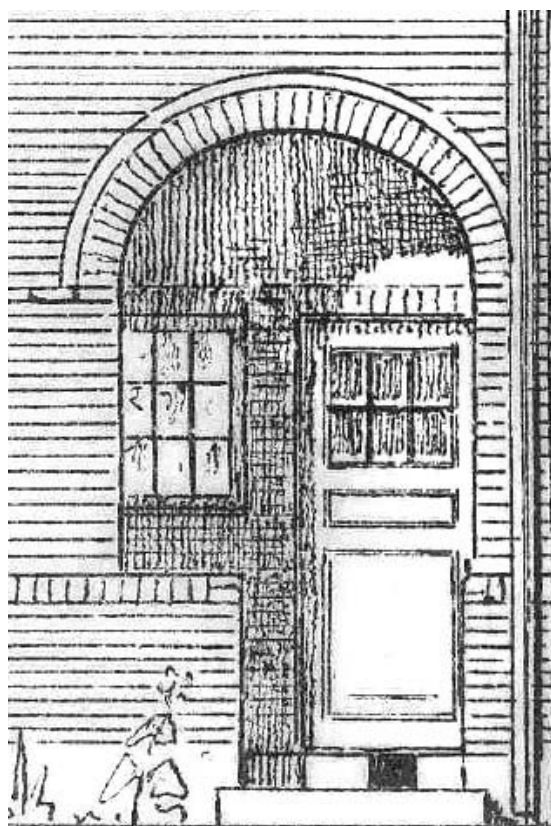


Figur 11: Oxford Allé, lige numre -  
Original tegning af hoveddør





Figur 12: Fussingvej - Original tegning af hoveddør



Figur 13: Valmuevej - Original tegning af hoveddør





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.

Hoveddøre udføres med en omgivende karm af profileret træ i mørk grøn farve. De har formentligt oprindeligt været malet i en klassisk 'Portgrøn'.

Farvekode - NCS: 8005-G50Y

---

Døre udføres som fyldningsdøre i rød farve med gult rustikt glas. Oprindeligt har de formentlig været malet 'Engelskrød'

Farvekode - NCS: 4550-Y80R

---

Når der forekommer vinduessprosser over døre, males disse i hvid farve tilsvarende øvrige vinduer.

### Havedøre

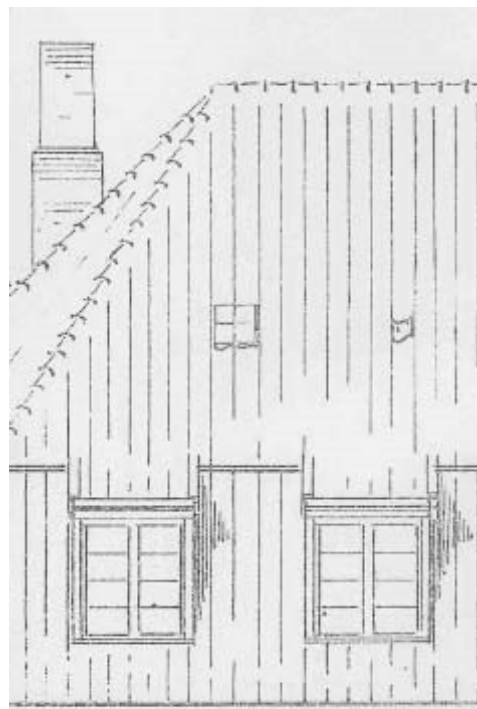
Døre på gårdsiden skal udføres med samme dimensioner, proportioner og opdelinger som de oprindelige. De skal være af træ, have samme farve som husets vinduer og have klart plant glas. På gårdsiden må der etableres nye havedøre. De placeres i eksisterende vinduesåbninger, hvor brystninger fjernes. Nedbrydning af eksisterende murværk med henblik på at udvide størrelsen på åbningen til havedør må ikke foretages.

### 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.

I bygninger med mansardtag må der ikke isættes vinduer af andet udtryk end de eksisterende.

I den øverste skrå del af taget må der isættes nye ovenlysvinduer. De skal flugte med tagfladen og udføres som

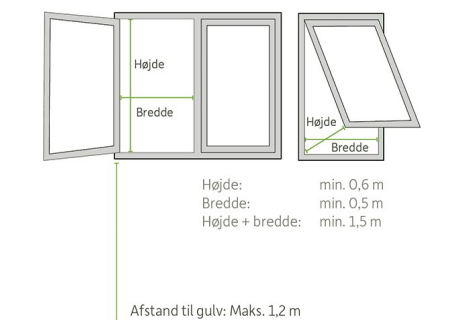


Figur 14: Eks.: Vinduer i mansardtag mod Oxfords Alle

vippe- eller tophængte vinduer med en maksimal bredde svarende til afstanden mellem spærrene og en længde på maksimalt 150 cm. Farven skal være dæmpet og passe til tagets karakter.

Bemærk afstandskrav ift brandredning.

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.



Figur 15: Specifikationer for redningsåbning

### Gavlvinduer

Der må ikke udføres nye vinduer i gavle.

### Trappevinduer

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

Øvrige vinduer bortset fra butiksvinduer udføres med lod- og tværposter, proportioner, dimensioner, placering og hængsling som de oprindelige. De skal udføres af træ og være malede. Alle vinduer skal udføres med klart og plant glas.

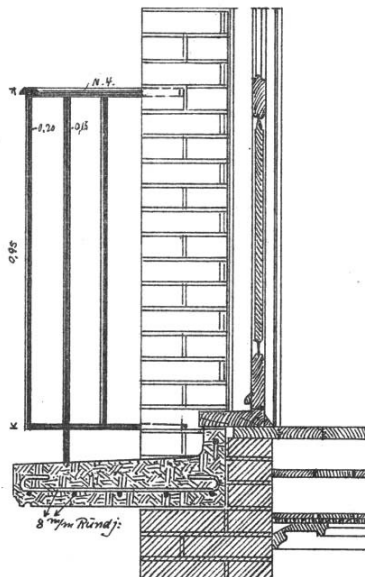
Farve på vinduer skal være **RAL 9010**.



Figur 16: Eks. på vinduer som de originale

## ALTANER

Nogle af husene er bygget med udhængende altaner mod gaden og franske altaner mod gårdsiden. Altanerne, der ikke må fjernes, er udført af armeret beton med et indstøbt smedejernsrækværk, malet i sort. Betonpladen er ophængt i profiljern, der er ført gennem murværket ind i bjælkelaget (gulvkonstruktionen), hvor de er boltet fast. Hvor der er konsoller under altanpladen, selvom disse 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



Figur 17: Original tegning af armerede beton altaner

indstøbte profil- og armeringsjern og for frostsprængninger i betonen, hvilket svækker altanens bæreevne. På trods af mange billige alternativer opfordres ejere til at gøre sig umage og bevare det oprindelige udtryk - også når det gælder altaner. Den armerede beton kan restaureres, og dette er den anbefalede løsning.

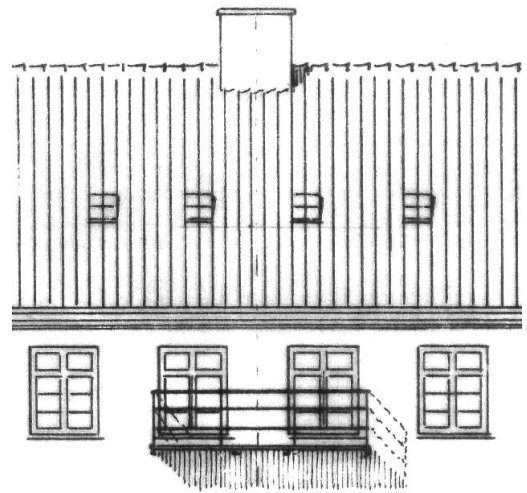
Kommunen har flere steder givet tilladelse at der etableres altaner i tagkonstruktionen mod gårdsiden. Disse skal som minimum bygges i en afstand af en halv meter fra tagrenden, da det er mindst indgribende i husenes udtryk. De skal være forsynet med et værn udført i sortmalet smedjern. Inddækningen til taget skal udføres i zink. Husk at etableringen af altanen kræver byggetilladelse fra kommunen. Det er i øvrigt god skik at høre ejendommens øvrige beboere og eventuelle naboer, der kan blive berørt. Vær desuden opmærksom på om der kan være begrænsende forhold i aftaler herunder samejeoverenskomster vedrørende ejendommen.

### Brandaltaner

Alle huse har oprindeligt været udstyret med brandaltaner af jern på 2. sal mod gården.

Brandaltanerne forbinder to naboejendomme og er en flugtvej for personer, der opholder sig på 2. sal, i tilfælde af brand på trappen. Hvis de aldrig har været udskiftet, skal man være opmærksom på, at de kan være så gennemtærede, at der er fare for at de

styrter ned. Hvis du har en brandaltan bør den fra tid til anden vedligeholdes med slibning og males med en hvid, rusthæmmende maling.



Figur 18: Eks. brandaltan

## 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.

Udendørs opholdsarealer (plateauer eller terrasser) i niveau med stuegulv må ikke etableres. Et hævet opholdsareal i haven må ikke være højere end 30 cm over naturligt terræn, jvf Bygningsreglementet.

Rækværk og trapper i forbindelse med havedøre skal udføres af træ eller metal. Trækonstruktioner skal males hvide. Metalkonstruktioner skal være i grå eller hvide.

Der må ikke opsættes udvendige antenner på husene, heller ikke parabolantennener. Vi opfordrer til at man nedtager antenner og paraboler, der ikke længere er i brug.

Udsugningsanlæg og andre større tekniske installationer (såsom aircondition/varmepumper/ emhættemotor) må ikke monteres udvendigt på husene.



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

## **SÆRLIGT OM EJENDOMME, HVOR STUEETAGEN TIDLIGERE ELLER STADIG ANVENDES TIL ERHVERV**

Facadebeklædning, skiltning og placering af udvendigt inventar må ikke skæmme bebyggelsen eller være til gene for fodgængere og kvarterets beboere.

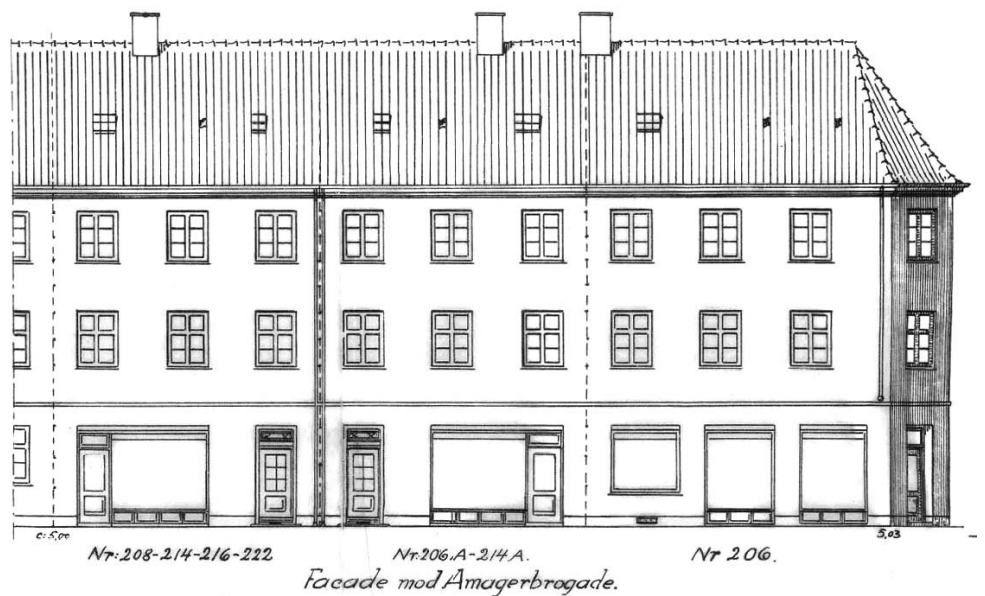
Hvis stueetagens lokaler inddrages til beboelse, skal tidligere facadebeklædning fjernes. I stedet for butiksruder isættes vinduer svarende til ejendommens øvrige vinduer, hvad angår opdeling, proportionering, materialer, farve og sprosser i de øverste vinduesrammer. Over- og underkanter på vinduerne skal flugte med over- og underkanter på de øvrige vinduer i ejendommen. Opmuringen omkring vinduerne skal svare til den øvrige facade. Blænding af hjørnedøre skal ske ved opmuring efter samme principper.

### **Amagerbrogade gælder særligt:**

Butiksfacader mod Amagerbrogade skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke må tilklæbes. Facaden skal udformes med murede partier eller piller i overensstemmelse med den øvrige facades opdeling og således, at udstillingsvinduerne ikke fremstår som et stort ubrudt parti. Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter kommunens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens udformning og arkitektoniske udtryk. Se venligst bilag i slutningen af dette dokument, hvor den uddybende lokalplan findes.



*Figur 19: Udstillingsvindue mod Amagerbrogade*



Figur 20: Original tegning af facaden mod Amagerbrogade

## HAVER, FORTOVE OG VEJE

De grønne haver bidrager til kvarterets herlighedsværdi og bør bevares grønne til fordel for klima, biodiversitet, kvarterets kulturelle arv og ikke mindst boligernes værdi. Forhaverne er også en del af det fælles gaderum, selv om forhaven er et privat areal.

Udformningen af forhaven bidrager til oplevelsen af gaden og er med til at definere kvarterets overordnede udseende, status og popularitet.

I henhold til servitutterne skal haverne indrettes som haver og må kun beplantes med blomster, buske, græs og mindre, enkeltstående træer, som ikke må være til gene for naboer eller forbipasserende på fortovet. Haverne skal holdes fri for invasive planter som angivet



Figur 21: Eks. på velholdt forhaver med lavstenssætning

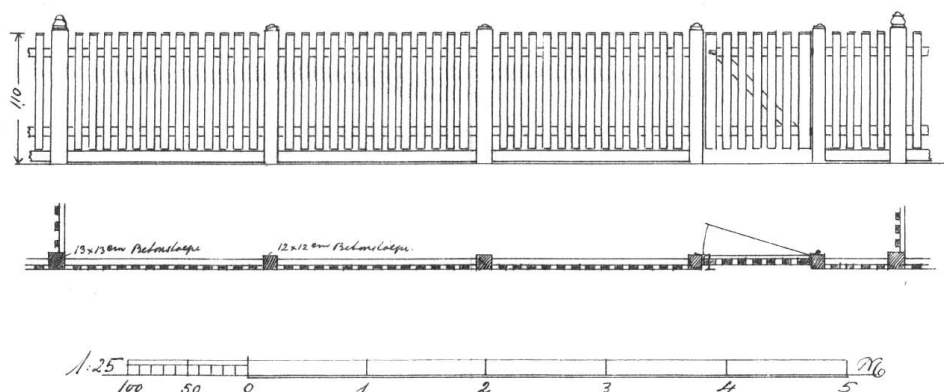


Figur 22: Eks. på stakit tæt på original afhegning

af Miljøministeriet, f.eks. japansk pileurt og gyldenris, og fri for flerårigt ukrudt.

Oprindeligt har kvarterets forhaver været præget af lave, hvide stakitter i en højde på 100-125 cm. Vi anbefaler at man tilstræber dette åbne udtryk, hvis man ønsker at lave sin forhave om. I 70'erne enedes man om et alternativ: en lav stensætning med levende beplantning mod vejen. I de tilfælde, hvor det ikke kan lade sig gøre at udskifte til et hvidt stakit, anbefaler vi at løsningen med lav stensætning og levende beplantning anvendes. Det kan f.eks. være hæk, buske eller flerårige planter, som holdes under 180 cm i højden.

Mod gården kan der enten plantes hæk eller opsættes hegn, max. 180 cm i højden. Opsættes der hegn skal hegnet tilplantes med grønne planter, så det dækkes.

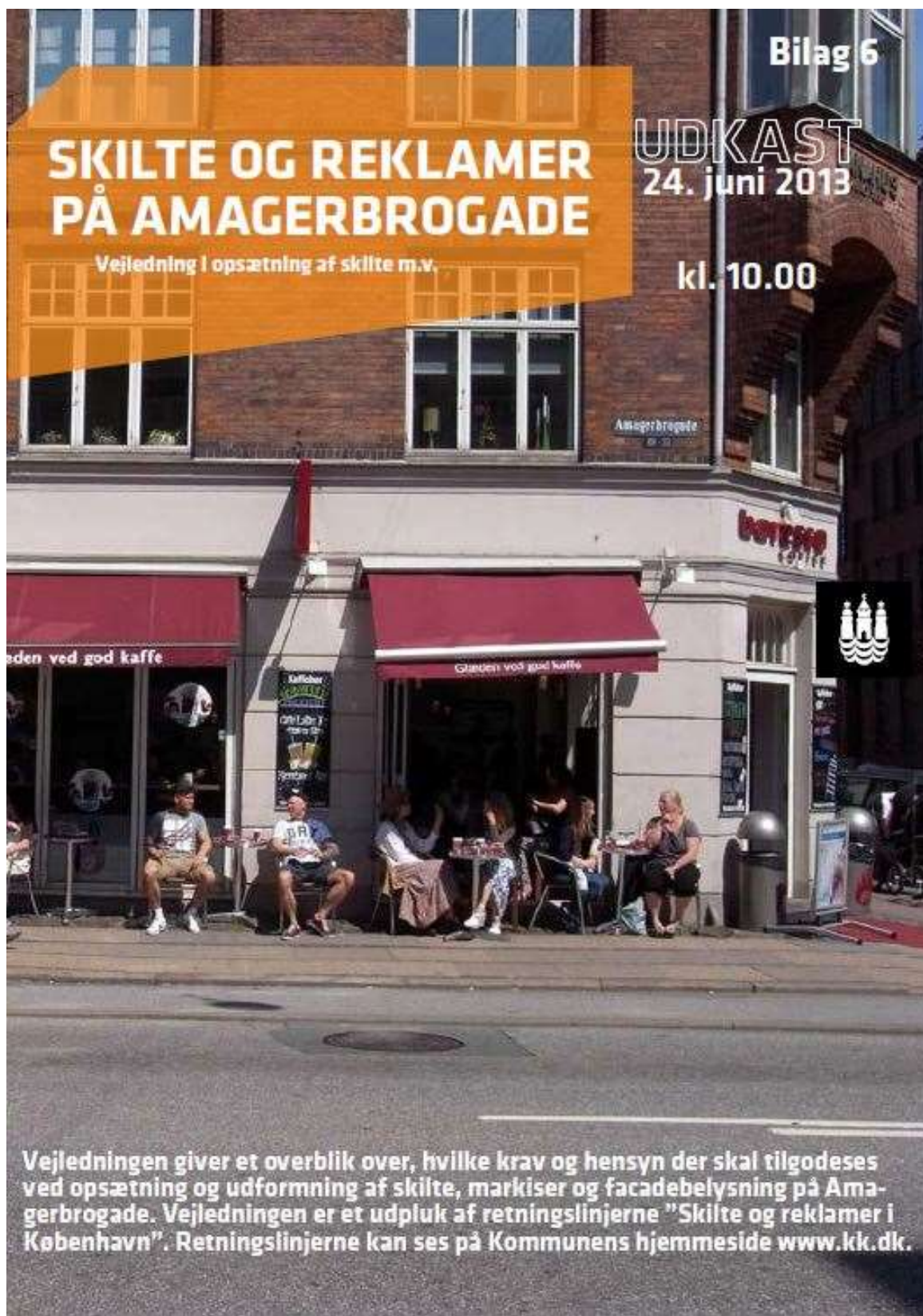


Figur 23: Tegning af det originale stakit

Der må ikke opmagasineres biler, både og trailere i haverne, ligesom der ikke må etableres parkeringsplads i haverne. Det må ikke opsættes blivende overdækning i form af cykelskure, redskabsskure og pergolaer i forhaverne.

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.





**Bilag 6**

**UDKAST**  
24. juni 2013

**SKILTE OG REKLAMER  
PÅ AMAGERBROGADE**

Vejledning i opsætning af skilte m.v.

kl. 10.00

eden ved god kaffe

Gælden ved god kaffe

København Kommune

Vejledningen giver et overblik over, hvilke krav og hensyn der skal tilgodeses ved opsætning og udformning af skilte, mærkiser og facadebelysning på Amagerbrogade. Vejledningen er et udpluk af retningslinjerne "Skilte og reklamer i København". Retningslinjerne kan ses på Kommunens hjemmeside [www.kk.dk](http://www.kk.dk).



## SKILTE

Skiltning er information om en butik eller en virksomhed - for eksempel butikens navn, art, logo eller lignende.

København skal blive ved med at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt. Skiltning, udstillingsvinduer og belysning er med til at skabe tryghed.

Skiltningen skal opsættes direkte i forbindelse med butikken eller virksomheden.

Det er vigtigt, at skiltningen passer til den enkelte bygning, så skiltning og bygning ser godt ud sammen. Hvor meget skiltning der kan være, hvordan den skal se ud og hvilke farver, der er gode, afhænger af bygningen, og det budskab skiltet skal formidle. Der skal også tages hensyn til, hvor bygningen ligger i gadebilledet. Enkeltstående bogstaver på facaden er ofte pænere end hele skilte.

De fleste bygninger har nogle opdelinger, som skal respekteres. Det betyder, at søjler, gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer ikke må dækkes af skiltning. Skilte skal holdes inden for butikkens del af facaden. Skilte på murpiller må ikke dække hele murpillens bredde og må ikke se ud som facadebeklædning.

Der kan kun opsættes ét udhængsskilt til hver butik. Hvis butikken ligger på et hjørne, kan der opsættes to - ét til hver gadeside. Udhængsskilte placeres typisk ved døren, og sådan at de ikke dækker for naboens udhængsskilt.

Opstilling af skilte og lignende på offent-



*Placering af skiltning og udhængsskilt.*



*Symmetrisk placeret skiltning og opdelinger af huset.*

lige arealer fx vej eller fortov skal meddeles til Københavns Erhvervsservice. På offentligt vejareal betales en brugsafgift for opstilling af vareudstillinger, men ikke for skilte og udeserveringer.

## BUTIKSVINDUER

Butiksvinduer er med til at give liv i gadebilledet. Derfor skal vinduer i stueetagen være åbne. Det betyder, at man skal kunne se ind i butikken, og det er godt, hvis der er noget pænt at se på. Butiksvinduerne må ikke tilklæbes eller tildækkes, fordi det giver et tillukket og



## BELYSNING AF SKILTE

Den primære lyskilde i gaden bør altid være gadebelysningen. Ofte er lyset fra udstillingsvinduet nok.

Hvis skilte belyses, skal belysningen afstemmes efter forholdene. Det er vigtigt, at belysningen ikke blænder eller er generende for trafikanter og dem der bor i nærheden.

Lys i skilte må ikke være løbende eller blinkende. Ved skiltning med lys må kun skilteteksten og logo være lysende, eventuelt ved brug af baggrundslys.

## MARKISER

Markiser fungerer ofte som solafskærmning eller overdækning af varer eller fortorvsservering.

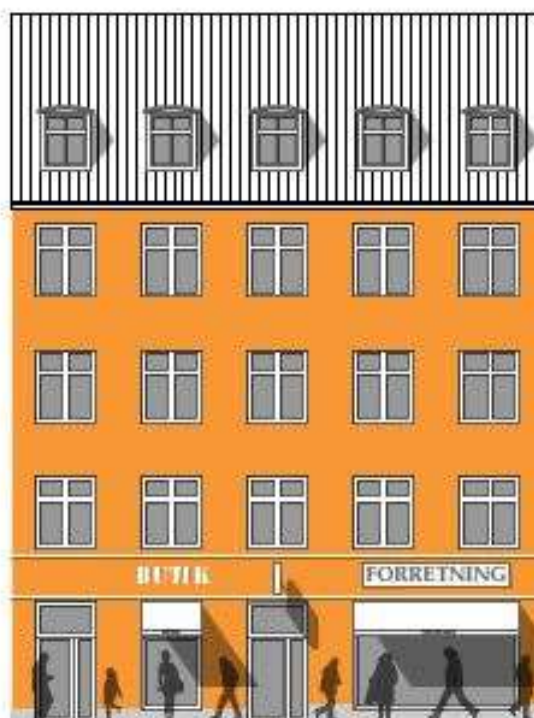
Markiser skal som hovedregel sættes op i en bredde, som svarer til de enkelte vinduesfag.

Det er vigtigt, at bygningens opdelinger, og sammenhængen mellem butiksetagen og den øvrige bygning opretholdes.

Faste baldakiner, markiser og kalecher godkendes generelt ikke, og de skal kunne rulles op, når der ikke er brug for dem.

Markiser skal være ensfarvet refleksfri markisedug, og farvenuancer afstemmes efter bygningens øvrige farver.

Skiltning på markiser må generelt kun ske med butikkens logo på markisekanten.

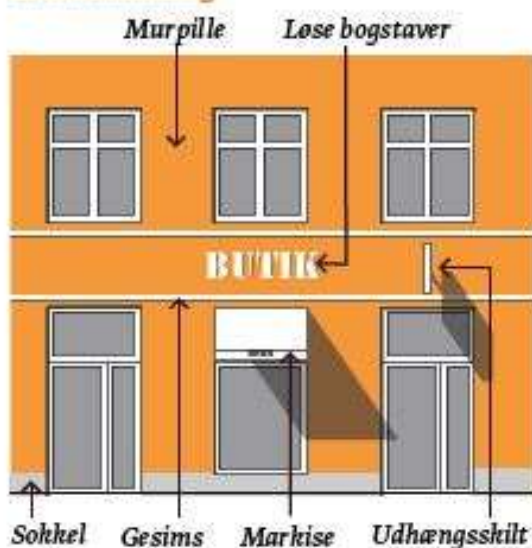


*Skilte og markiser skal respektere bygningens hoved- og fagopdeling, ligesom sokler, gesimser og søjler friholdes for skiltning.*



*Markiser skal minimum have en underhøjde på 2,25 meter fra fortov.*

### Ordforklaring



### Sådan søger du om tilladelse

Du skal søge om tilladelse, når der skal ske ændringer på bygningens facade fx ændring af farve eller ændring af vinduesåbninger, opsættes skilte eller markiser eller sker belysning af skilte eller facade – eller andet der påvirker facaden.

Er du i tvivl, om du skal søge, så henvend dig til Københavns Erhvervsservice.

### Lokalplan og Retningslinjer

Lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade", og Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 158, er gældende for Amagerbrogade fra Christmas Møllers Plads til Vejlands alle / Greisvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning.

Kommunen behandler ansøgninger om skilte mv. med udgangspunkt i Kommunens retningslinjer for "Skilte og reklamer i København".

Lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade" med tillæg og "Skilte og reklamer i København" kan ses og downloades på [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

### Hvad skal en ansøgning indeholde

Du skal sende:

- En beskrivelse af projektet, herunder hvilke farver, materialer, belysning m.v. du vil anvende.
- Tegninger og fotografier der viser, hvordan facaden ser ud nu.
- Tegninger af facaden i snit (set fra siden) og forfra, der viser, hvordan det færdige resultat vil komme til at se ud.
- Tegningerne skal være med mål på alle dele og evt. detaljer beskrevet.
- Der skal medsendes en fuldmagt fra ejeren af bygningen.

Ansøgningen sendes pr. mail eller brev til Københavns Erhvervsservice. Det er også muligt at aflevere materialet personligt.

Materialet skal til:

**Københavns Erhvervsservice**

**Byliv**

**Njalsgade 13**

**Postboks 447**

**2300 København S.**

**e-mail: [erhverv@kk.dk](mailto:erhverv@kk.dk)**

**33 66 30 04**