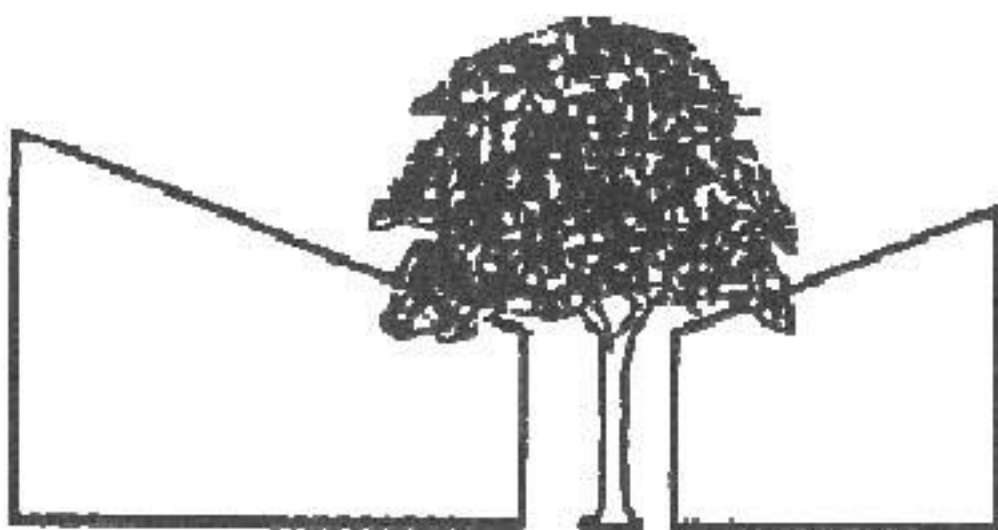


IBSGÅRDEN



Vejledning i bygningsændringer

**3. UDGAVE
2020**

www.grf.ibsgaaden.dk

Indhold

Forord	4
Beskrivelse af husene, som de oprindeligt er bygget	5
Love og regler	6
Det Blå Hæfte	6
Matrikler	6
Deklaration	6
Bygningsændring generelt	6
Tilbygninger – kræver byggetilladelse fra kommunen	6
Udvendige byggearbejder – kræver godkendelse af bestyrelsen og evt. teknisk forvaltning.	6
Ansøgning og godkendelse	7
Restriktioner	8
Vurdering af afvigelser fra Det Blå Hæfte	8
Procedure ved allerede foretagne ændringer	8
Udførelse af renovering og ændringer	9
Generelt	9
Tilladte materialer og øvrige anvisninger	9
Tag og dele monteret herpå	9
Murede ydervægge	11
Lette facader	12
Døre og vinduer.	12
Baldakin over indgangsdøre	13
Altan, kun på rækkehuse	14
Udhuse, småbygninger mv.	14
Skraldespande:	15
Havelåger, hegn, plankeværker mv.	15
Komplementerende arbejder	15
Legeredskaber, fælles havemøbler mv	15
Fastmonteret tilbehør	16
Teknisk udstyr	17
Standarder 1 Vinduer, standard 1	18
Træpartier	18
Træ-/alu -vinduer	19
Standard nr. 2 flade tage på gårdhavehuse	21

Standard nr. 3 vindskeder og Sterne i træ.....	24
Eksempler på mulige bygningsændringer.	25
Eksempel 1: Brystninger og fransk altan, gårdhavehuse	26
Eksempel 2; Skydedørspartier, gårdhavehuse	27
Eksempel 3: Altan, rækkehuse	28
Eksempel 4: Udvidelse af altan ved bred murvinge, rækkehuse.....	29
Eksempel 5: Vinduesbånd i kip, rækkehuse	29
Eksempel 6: Overdækning af lyskasse til kælder, rækkehuse	30
Eksempel 7: Udvendig kældertrappe.....	31
Eksempel 8: Udvidelse af skure.....	32
Eksempel 9: Glaspyramide i tag ved indgang	32
Eksempel 10: Overdækning af indgang	33
Eksempel 11: Glaskarnap	33
Eksempel 12: Udvidelse af stue med glastag, gårdhavehuse.	34

Forord

Denne vejledning er udarbejdet af en arbejdsgruppe fra grundejerforeningens bestyrelse efter ekstraordinær generalforsamling 1. oktober 1990 vedr. bygningsændringer i lbgården.

2. reviderede udgave med tilføjelser af eksempel 4 til 12 er godkendt på generalforsamling i 2009.

3. reviderede udgave er forelagt på generalforsamling 2020.

Denne revidering opsamler ændringer, som er godkendt inden for de seneste år, og den er gennemgribende revideret i opsætning. Udgaven tilstræber, at indarbejde ny muligheder for tekniske installationer på en måde, som påvirker bebyggelsens udseende mindst muligt, men så den samtidigt kan være tidssvarende.



Beskrivelse af husene, som de oprindeligt er bygget.

Ibsgårdens 88 huse er fordelt med 25 rækkehuse og 63 gårdhavehuse.

Fælles for alle huse:

Husene er opført i mursten type Wevers, MS gul/grøn med indadgående præg, gul med præg med tilbaketrukken fuge. Fugen er i opmuringsmørtel KC 50/50/700, med groft sand, max. 4 mm kornstørrelse.

Tagbeklædningen er mokka eternitbølgeplader, type Eternit B7 på såvel huse som udhuse og med hældning 15,5 °. Tagpladerne er produceret af Dansk Eternit. Virksomheden hedder i dag Cembrit.

Tagkanterne er enten lavet som mørtelforskalling langs alle tagkanter, på stikvej 1 er de dog med vindskeder af træ langs de skrå tagkanter

På Stikvej 2, 3 og 4 findes grå eternitbånd over vinduer på gårdhavehuse og i tagforsætning på rækkehusene. Tilsvarende dele på stikvej 1 i krydsfiner malet med brun umbra – disse bør ved renovering udskiftes med grå eternit 6mm.

Døre og vinduer er af typen rationel type Domus, for dimensioner henvises til liste over tilladte vinduer og Døre. I gårdhave husene er der fra begyndelsen lidt forskel på placering af vindue i nederste badeværelse og i det lille værelse i øverste plan.

Døre, vinduer og lette facadedele som findes under nogle vinduer er oprindeligt malerbehandlet med brun umbra RAL 8019.

Sålbænk findes under alle vinduer, som hviler på murværk. De er oprindeligt af i brune Hasle klinker 15 x 15 cm. Vinduer som hviler på sokkel er uden sålbænk

Fugen omkring vinduer og døre er grå.

Tagrender, nedløb, og inddækninger og udluftningshætter er udført i zink.

Ventilationsriste er galvaniseret "spisekammerventil".

Udhuse er opført med brædder mål 2 cm x 10 cm monteret een på to og malerbehandlet med dækkende, svenskrød (RAL 3009). Tag i mokka B7 bølgeeternit med hældning 15,5° og galvaniserede hængsler og beslag.

Særligt for rækkehuse:

Rækkehusene har altan udenfor stuen på øverste etage. Den er lavet som en trækonstruktion, malet med transparent træbeskyttelse i klassisk grøn trykimprægneringsfarve.

Lover og regler

Det Blå Hæfte

Dette dokument beskriver regler for bygningsændringer i Ibsgården, reglerne er vedtaget af grundejerne på generalforsamling og ændringer er ligeledes godkendt på generalforsamlinger.

For enhver ændring som påvirker husenes udseende skal der indsendes ansøgning til bestyrelsen. Se også afsnittet deklaration.

Bygningsforandringer, herunder småhuse, halvtage, drivhuse

Om- og tilbygninger skal følge dansk lovgivning herunder bl.a. <http://bygningsreglementet.dk/> samt <http://www.byggerietsregler.dk/>

Matrikler

For matrikelinddeling henvises til indgang via Roskilde kommunes hjemmeside <https://roskilde.dk/kommunekort> (januar 2020)

Deklaration

På Grundejerforeningen Ibsgården er der tinglyst deklarationer 1. oktober 1975 vedr. bebyggelse, veje, teknisk forsyning, hegn, beplantning mv. Deklarationen har til formål at fastholde bebyggelsens karakter, dens særpræg og egenart, samt at undgå forringelser i bebyggelsens stand,

I deklarationens § 2 hedder det:

2.1

Af hensyn til kvarterets præg er de til enhver tid værende ejere af ejendomme inden for deklarationsområdet forpligtet til ikke at ændre facadefarver og materialer, der er fælles for alle ejendomme, med mindre det i forvejen er godkendt af Grundejerforeningen og Roskilde Kommunes tekniske forvaltning

2.2

Tilbygninger må foretages indenfor de på tinglysningsridset viste områder.

Bygningsændring generelt

Tilbygninger – kræver byggetilladelse fra kommunen

Bygningsreglementet indebærer at det skal søges **byggetilladelse** ved opførelse af tilbygninger og murede skorstene, samt evt. ved udvidelse af skur og opførelse af drivhuse mv. aktuel vejledning findes på <https://roskilde.dk/sm%C3%A5bygning> (januar 2019).

Jf. deklarationen er der mulighed for, at gårdhavehuse på 122m² kan forsynes med en tilbygning på 14 m² ved at forlænge stuen med 2 m mod skel.

Udvendige byggearbejder – kræver godkendelse af bestyrelsen og evt. teknisk forvaltning.

I henhold til deklarationen skal bygningsændringer som vedrører tag, facade, vinduer og døre godkendes af Roskilde kommune tekniske forvaltning.

Bygningsarbejderne skal på forhånd godkendes af grundejerforeningens bestyrelse, også når de svarer til beskrivelser i dette dokument.

Det gælder også tilbygninger på de i forvejen disponerede arealer.

Herunder er eksempler på ændring, som skal godkendes. Listen er ikke udtømmende, og **det anbefales altid at ansøge bestyrelse ved renoveringer og byggearbejder, der berører husenes ydre.**

- Vinduer: Enhver ændring
- Tag: Enhver udskiftning og montering af tagvinduer
- Varmeforsyning: Enhver montering af varmepumpe, brændeovn eller andet som kræver udvendigt anlæg.
- Ventilation: Afkast fra emfang og anden udluftning
- Øvrigt udstyr: Markiser, paraboler, belysning m.v.
- Tilbygning til huset
- Udhuse, halvtage, drivhuse, overdækkede terrasser mv.
- Komplementerende arbejder f.eks. havelåger hegn, plankeværker mv.

Ansøgning og godkendelse

1. Når en grundejer ønsker at realisere et byggeprojekt, som påvirker husets ydre, skal dette forud godkendes af bestyrelsen, på baggrund af en skriftlig ansøgning.
2. Ansøgningen skal indeholde en detaljeret redegørelse for byggeprojektet i form af tegning og/eller skriftlig redegørelse med beskrivelse af de anvendte materialer. Endvidere skal der foreligge en projektplan med tidsplan og redegørelse for byggepladsforhold.
3. Bestyrelsen forbeholder sig ret til at bede om yderligere detaljer, hvis det vurderes nødvendigt.
4. Ved godkendelse lægges der vægt på, at bebyggelsens karakter bibeholdes. Herunder at der anvendes godkendte materialer, som beskrevet i dette dokument. Eller materialer af stor lighed, hvis de godkendte ikke kan skaffes.
5. Ved behandling af ansøgningen vil der i høj grad blive taget stilling til om projektets æstetik passer til bebyggelsen.
6. Bygningsændringer ved facader, som orienterer sig mod offentlige arealer, dvs. p-pladser, **fællesarealer**, veje og stier vil blive behandlet særligt restriktivt, da hensynet til helhedspræget i sammenhængende facadeforløb er væsentligt.
7. Byggeønsker ved facader, som orienterer sig mod private haver, vil i højere grad være åbne for en række ændringer. Der vil dog altid blive taget individuel stilling til fremkomne bygningsønsker.
8. Bygningsændring kan være acceptabel et sted og uacceptabel et andet sted. Det kan således ikke henvises til presedens. Generelle tilladelser gives ikke for fravigelse af de godkendte standarder.
9. Byggeønsker som falder uden for standarderne kan godkendes, hvis bestyrelsen vurderer, at de falder naturligt ind i helheden.
10. Bestyrelsen forbeholder sig ret til at foretage en nabohøring ved ændringer, som er forskellige fra de godkendte standarder, hvis det vurderes, at de kan påføre naboen gener.
11. Såfremt bestyrelsens afgørelse ikke er tilfredsstillende for ansøgeren, kan ansøgeren forelægge sagen på en generalforsamling. Bestyrelsen kan indhente faglig bistand til yderligere belysning af sagen, hvis det skønnes nødvendigt.
12. Efter godkendelse i grundejerforeningen skal projektet afhængigt af omfang byggesagsbehandles og godkendes i kommunen.

Det er grundejerens ansvar af byggearbejdet overholde gældende bygningsreglement

Det anbefales at aftalegrundlaget AB gøres gældende for arbejdet.

Restriktioner

Grundejere, som udfører bygningsændringer som er groft i strid med nærværende vejledning, vil blive pålagt at ændre det udførte i overensstemmelse med vejledningen. I grove tilfælde vil sagen blive anmeldt til kommunen.

Følger en grundejer ikke bestyrelsens henstillinger har generalforsamlingen givet bestyrelsen bemyndigelse til følgende sanktionspraksis.

Vurdering af afvigelser fra Det Blå Hæfte

På en skala, der angiver "områdets værdiforringelse", vurderer bestyrelsen, hvor alvorlig afvigelsen fra Det Blå Hæfte er

1. Bagatel, bestyrelsen vurderer, at en afvigelse falder under bagatelgrænsen, hvor ændringen vurderes ikke at have indflydelse på salgsværdien af ejendommen
2. Uacceptabel – Pålæg. Bestyrelsen kan pålægge ejeren at bringe forholdet i orden efter fastlagt tidsfrist
3. Grov – Sanktion. I det omfang at bestyrelsen vurderer, at en ændring af en ejendoms udseende påvirker salgsværdien på naboejendommen, kan sagen offentliggøres på foreningens hjemmeside. Når / hvis ejendomme sættes til salg, gøres ejendomsmægleren opmærksom på foreningens hjemmeside.

Procedure ved allerede foretagne ændringer

I takt med at bestyrelsen gøres opmærksom på afvigelser fra reglerne i Det Blå Hæfte, bliver ændringen vurderet på skalaen "områdets værdiforringelse". Ved uacceptable eller grove ændringer følges proceduren:

1. Ændringer udført af nuværende ejer. Bestyrelsen skal straks, den bliver opmærksom herpå, udbede sig en ansøgning fra ejeren. Ansøgningen behandles på samme vis som andre ansøgninger. Ved afslag må ejeren indenfor en tidsfrist omgøre ændringen jf. Det blå Hæfte. Alternativt skal ejeren redegøre for, hvornår ændringen gøres om. Hvis ejeren ikke følger beslutningen, kan sagen indbringes for kommunen, og der træffes beslutning om yderligere tiltag.
2. Ændringer udført af tidligere ejer(e). Bestyrelsen skal straks, den bliver opmærksom herpå, udbede sig en ansøgning fra ejeren. Ansøgningen behandles på samme vis som andre ansøgninger. Ved afslag må ejeren indenfor en tidsfrist omgøre ændringen jf. Det blå Hæfte. Tidsfristen skal give ejeren mulighed for at gøre krav gældende overfor den tidligere ejer. Ejeren skal redegøre for, hvornår ændringen gøres om. Hvis ejeren ikke følger beslutningen, bliver sagen indbragt for kommunen, og der træffes beslutning om yderligere tiltag.
3. Ændringer udført for lang tid siden. I grove tilfælde fx udestuer, vindfang eller andre forhold, der præger ejendommen, kan bestyrelsen udbede sig en kommentar og/eller en ansøgning fra ejeren. Sagen vurderes med henblik på dispensation fra Det blå Hæfte. Hvis bestyrelsen ikke dispenserer, kan sagen sendes til den byggesagkyndige i kommunen, og der træffes beslutning om yderligere tiltag.

Kommunen er bekendt med nærværende vejledning, og vil i den fremtidige sagsbehandling tage udgangspunkt i denne.

Udførelse af renovering og ændringer

Generelt

Det påhviler grundejeren at bortskaffe byggeaffald inkl. evt. asbestaffald efter gældende regler. Der henvises til kommunens regler <https://roskilde.dk/saadan-haandterer-du-dit-byggeaffald> (januar 2020).

Hvis der udføres tagrensning og maling af tag, skal det udføres efter Arbejdstilsynets regler for asbestarbejde. Da plader fremstillet før 1984 sandsynligvis indeholder asbest.

Det påhviler grundejeren at reetablere evt. skader opstået på fællesarealer og belægninger i forbindelse med byggearbejder.

Tilladte materialer og øvrige anvisninger

Alle originale materialer er tilladt.

Tag og dele monteret herpå

Tagbeklædning:

Ved tagrenovering anvendes Mokka bølgeplader type B7 fra Cembrit, som nu kun produceres i størrelse 6x1100x570 mm. (Målet adskiller sig fra oprindeligt mål 1100 x 610 mm.) Taghældning er på 15,5°, og den må IKKE ændres.

Der kan ilægges ekstra isolering til maksimal tykkelse 150 mm, i dette tilfælde kantes med stern og vindskeer. Se også **standard nr. 3**. Det er ikke tilladt at benytte vinklede plade langs den øverste vandrette kant.

Bemærk at der kan være udfordringer ved sammenbyggede rækkehuse, hvor tagfladener i nogen tilfælde er sammenhængende.

Fladt tag på gårdhavehusenes mellemstykke:

Det flade tag skal beklædes med sort tagpap, med svag hældning for bortledning af regnvand. Over en af dørene findes tagrende forsynet med nedløbsrør. Den oprindelige konstruktion er ikke optimal og renovering anbefales jf. **Standard nr. 2**. Opmærksomheden henledes på grundejerforeningens udbudsprojekt for tagrenovering fra marts 2004 som kan anvendes.

Udluftningshætter:

Oprindeligt er monteret Zinkhætter, og eksisterende hætter med zinklignende finish er tilladt. Fremover skal der ved udskiftning anvendes udluftningshætte B7 mocca fra Cembrit som vist. Tænker den skal bibeholdes da det også er pointeret i forrige udgave.



Tagventilation:

Naturlig ventilation af tagkonstruktion udføres fremover med Cembrit B7 mocca hætter/ "skildpadder".

**Inddækninger:**

Udføres af zink, som oprindeligt.

Fugning:

Udføres med grå elastisk fugemasse.

Tagrender og nedløbsrør:

Oprindeligt er udført af zink. Det er også tilladt at anvende metalprodukter med lignende overflade.

Anvisningen gælder også evt. tagrende på skur. Evt. senere monterede plasttagrender skal ved udskiftning erstattes med de tilladte materialer.

Tagvinduer:

På skrå tagflader skal vinduer være som Velux type GGL. **Se standard nr. 1** – Husk ansøgning!

Vandret tagkant og stern:

Mørtelforskalling eller bræt udføres som **standard nr. 3**. Sternbrættet malerbehandles med transparent trykimprægneret grøn (RAL 6013) eller som husets øvrige træværk.

Skrå tagkant og vindskede:

Mørtelforskalling eller vindskede som bræt udføres som **standard nr. 3**. malerbehandles med transparent trykimprægneret grøn (RAL 6013) eller som husets øvrige træværk.

Det anbefales at gårdhavehuse forsynes med både stern og vindskede eller at mørtelforskalning bibeholdes langs alle tagets sider.

Murede ydervægge

Sten:

Oprindelig mursten var type Wevers, MS, gul med præg er gået ud af produktion. Tilladt er Facadesten Randers tegl Gul/Grøn egepræg Malakit Celle som har farvespil svarende til de originale sten, men med udadgående profilering, hvor de originale har indadgående mønster. Se bilag 6 Hvis stenen ikke kan skaffes vægtes format, farve og profilering i nævnte rækkefølge – husk ansøgning ved alternativt valg!



Vinduesoverligger:

Det anbefales at benytte overliggere med rustfri stålarmring med udseende som de øvrige sten. Der udføres samtidig vandaflørende papindlæg.

Murfuge:

Det anbefales, at murværket udfuges, idet eksisterende fuger udkradses til 12 mm's dybde, renses i nødvendigt omfang, hvorefter der fuges til plan flade med murværket. Murværket fuges og vedligeholdes med opmuringsmørtel KC (kalk cement) 50/50/700, med groft sand, max. 4 mm kornstørrelse. Jf. bilag. 7

Sålbænke:

Alle facadevinduer som hviler på murværk har sålbænk, vinduer som hviler på soklen er uden sålbænk. Oprindeligt Hasle klinker hårdtbrændte mokka/sort 15 x 15 cm med mat overflade er udgået. Tilsvarende produceres af Re-con Scandinavia. Tilladt er også Taurus brun, fabrikat Color Ceramica (muligvis udgået), eller sten af tilsvarende farve og dimensioner. – husk ansøgning ved alternativt valg.



Ventilationsriste i murværk:

Oprindeligt galvaniseret kvadratisk "spisekammerventil", jvf. foto. Riste med galvaniseret finish er tilladt.



Lette facader

Eternitbånd:

Husene på stikvej 2, 3 og 4 har oprindeligt et gråt ubehandlet eternitbånd. På gårdhave husene findes det langs hele stuens væg mod haven og over dørene. På rækkehuse findes det i tagforsætning. Ved vedligeholdelse skal der genmonteres tilsvarende eternitbeklædning. Disse eternitbånd udgør et væsentligt karakteristika for bebyggelsen. Eternitbåndene må ikke overmales eller erstattes af andet materiale. Det kræves, at også tilbygninger udføres med tilsvarende eternitbånd fra Cembrit. Det anbefales, at ejerne på Stikvej 1 efterhånden erstatter tilsvarende brune krydsfinerplader med 6 mm grå eternitplade, således at der opnås et sammenhængende helhedspræg.

Træbeklædning:

Træbeklædning findes ved hoveddøren på en del gårdhavehuse. Hvor der findes træbeklædning ska den males i samme godkendte farve, som er anvendt på vinduer og døre.

Døre og vinduer.

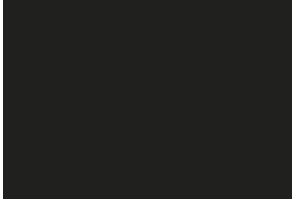
Formater:

Døre og vinduer skal følge standarder angivet i **standard nr. 1** og eksisterende vinduesgeometri og glasstørrelse **og dimensioner af rammer** skal opretholdes.

Vinduer skal være topstyrede **(evt. vendbare)** eller med fast ramme. Alternativer skal godkendes af bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Farver udvendigt:

Dækkende Brun Umbra RAL 8019, Sort RAL 9005 eller (Skiffer) antrasitgrå RAL 7016 er tilladt. Bemærk at det er **RAL-koden der er afgørende, - ikke farvens navn.** Vinduer døre og træbeklædning i forbindelse hermed skal have samme farve, så boligheden fremstår med ensartet farve.

Brun Umbra RAL 8019	Sort RAL 9005	antrasit RAL 7016	De viste farver kun vejledende da farvetonen kan påvirkes at printer og skærmindstillinger.
			

Trærammer:

Døre og vinduer i træ leveres som fabrikat RATIONEL type DOMUS. Karm- & rammeprofiler fra alternative fabrikater skal være med samme karm- & rammeprofiler, spændestykkeudformning samt fyldning med spor. Geometri jf. **standard nr. 1**. – husk ansøgning ved udskiftning!

Træ/alu rammer:

Fabrikat skal være som Ideal Combi type FRAME. Vinduer skal leveres uden vandnæseprofil. Eksisterende vinduesgeometri og glasstørrelser skal fastholde jf. **standard nr. 1** -Husk ansøgning ved udskiftning. Skydedør som fabrikat Ideal Combi type Futura.

Små vinduer:

Ved renovering af badeværelser i gårdhavehuse kan det være relevant at flytte vinduet vandret dette godkendes i nogen tilfælde, over eller underkant skal flugte med et andet vindue i samme facade. – Husk ansøgning!

I nogle tilfælde kan ekstra små vinduer isættes.- Husk ansøgning!
Ekstravinduer i væg mod nabohaver tillades ikke.

Franske altaner:

I nogle tilfælde vil det være muligt i gårdhavehuse på øverst plan. Vinduespartiet erstattes med indadgående dobbeltdør. Rækværket udføres i galvaniseret metal jf. **standard nr. 1** – husk ansøgning

Fuge:

Der fuges omkring vinduer og døre f.eks. med grå elastisk fugemasse eller Illmod fugebånd - grå.

Baldakin over indgangsdøre

Baldakiner udføres i klart ufarvet glas eller andet lignende materiale med vanger med galvaniseret eller lignende finish – Husk detaljerer ansøgning med billedmateriale.

Billede herunder viser gennemført løsning for eksempel nr. 10



Altan, kun på rækkehuse

Rækværk:

Det anbefales, at rækværket på rækkehusene suppleres med to yderligere planker i dimension som de øvrige, ligesom det anbefales at montere en afdækning/håndliste øverst på rækværket. Se eksempel nr. 3.

Farve:

Rækværker og stolper malerbehandles med klassisk transparent grøn trykimprægneret farve, RAL kode har ikke kunnet findes.

 706 TRYKIMP. GRØN	Den viste farver kun vejledende da farvetonen kan påvirkes af printer og skærmindstillinger. Reference fra Goris farvekort RAL kan ikke findes.
--	---

Altandæk:

Altandækket kan på undersiden forsynes med plasttagplader med fald mod en skjult tagrende i forkanten af altanen. Herved opnås, at altandækket også udgør et halvtag.

Udhuse, småbygninger mv.

Deklarationen giver ikke mulighed for at opføre udhuse udover, hvad bebyggelsen oprindeligt indeholder. Det er dog tilladt at udvide sit skur som vist i eksempel 8, bagest i hæftet, - husk ansøgning og evt. byggetilladelse!

Ved etablering af nye småhuse, halvtage mv. skal der anvendes konstruktioner, beklædninger og som er typiske for Ibsgården.

Dørbeslag og hængsler

Galvaniseret/ forzinket staldørsgreb og hængsler, anbefales.



Udhustag:

Taghældning som bebyggelsen i øvrigt 15,5 °, med mokka Cembrit B7 plader. Ovenlys af transparent acrylbølgeplade er tilladt.

Beklædning:

Brædder 2cm * 10 cm monteret en på to med afstand 8 cm mellem de øverste.

Farve:

Kun dækkende, svenskrød RAL 3009 er tilladt. Bemærk at det er RAL-koden der er afgørende ikke farvens navn.

RAL 3009 	De viste farver kun vejledende da farvetonen kan påvirkes af printer og skærmindstillinger.
--	---

Skraldespande:

Hver grundejer har en skraldespand til organisk affald og restaffald. Den må kun placeres på egen matrikel. Såfremt den er synlig, skal den placeres i et skjul som vist. Den skal være skjult på alle fire sider og der skal være monteret låge i adgangssiden.



Inddækningen behandles med transparent ufarvet træbeskyttelse og der anvendes stalddørsgreb og hængsler som på foto.

Alternativt skal skraldespanden placeres, så den ikke er synlige fra vej, sti og fællesarealer.

Øvrige affaldsfraktioner opsamles i de tre fælles affaldsgårde.

Havelåger, hegn, plankeværker mv.

Det anbefales, at disse emner malerbehandles med træbeskyttelse med dækkende, svenskrød RAL 3009, eller tilsvarende farver. Evt. mørk grøn RAL 6012, brun umbra RAL 8019 Farvevalget skal indgå i diskret helheden.

Komplementerende arbejder

Arbejder som f.eks. espalier, havelåger, plankeværker, raftehegn, udvendig belysning og lignende skal på forhånd godkendes af bestyrelsen

Legeredskaber, fælles havemøbler mv

Det anbefales, at disse emner malerbehandles med dækkende træbeskyttelse mørk grøn RAL 6012, brun umbra RAL 8019, svenskrød RAL 3009, kalkgrå, skiffer/antracit RAL 7016 eller tilsvarende dæmpede farver, eller transparent træbeskyttelse.

Fastmonteret tilbehør

Belysning ved hoveddør:

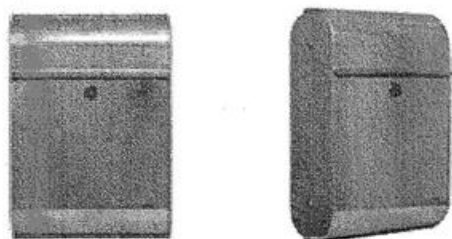
Lampe skal være galvaniseret finish. Det anbefales at benytte Albertslund væglampe, LK skotlampe eller

Albertslundlampe	LK skotlampe	Lampas skotlampe
		

Bestyrelsen skal godkende valg af udvendig belysning inden montering.

Postkasser:

Ensartet postkasse valg foretrækkes, og det anbefales at anvende Lampas 17 B eller Mefa 840 med galvaniseret finish og ovale sider eller produkt med lignende overfladebehandling og profil.



Postkasse MEFA Design 840

Den klassiske form. Her i eksklusive metaller og overflader. Fremstillet i ekstra kraftig kvalitet. Betjenes med en hånd. Kan kombineres med stander 63 med lys og navneskilt.

Mål i mm: h: 480 b: 330 d: 150
Åbning i mm: 290 x 50
(brevindkast)

Bestyrelsen skal godkende valg af postkasse inden montering.

Markiser:

Markiser kan ofte tillades efter ansøgning, de må dog under ingen omstændigheder rage udenfor egen matrikel i udslået stand. – Husk ansøgning

Teknisk udstyr

Varmepumper:

Varmepumper skal opsættes og monteres på en måde således at bebyggelsen fra vej og sti, friholdes for synlige tekniske installationer af varmepumper og rørføringer herfra. Tekniske installationer i forbindelse med varmepumper skal derfor placeres i de enkelte boligers "gårdhaver". Evt.: For at minimere støjgener kan den udvendige enhed placeres på ben eller lignende og ikke ophænges med beslag på væggen.

Afskærmning: udvendige enhed skal afskærmes med træpanel/træbeklædning, se eksempel herunder.



Foto: Udformning af afskærmning omkring den udvendige enhed. Farve: Afskærmningen skal udføres i samme farve som bolig vinduespartier. Rørføring: Udvendig rørføring fra varmepumpen skal undgås. Skjult rørføring kan opnås ved at føre røret ind umiddelbart bag varmepumpen, således at rør fra varmepumpen til den indvendige enhed sker indvendigt i boligen.

Brændeovne og skorstene:

Installering af brændeovne og skorstene skal anmeldes til den lokale skorstensfejer, Roskilde Kommunes tekniske forvaltning samt BBR i Roskilde. Opsætning af brændeovne skal foretages jf. gældende brændeovnsbekendtgørelse, herunder emissionskrav anført i bekendtgørelsens bilag 1. Bestyrelsen skal godkende installering af brændeovne inden arbejdet igangsættes

Skorstene skal være præfabrikeret sort stålskorsten – husk ansøgning. Eller murede skorstene i godkendt sten – husk ansøgning og for murede skorstene byggetilladelse.

Parabler og antenner:

Jf. deklarationen hedder det: "Der må ikke på ejendommen opsættes synlige radio- eller TV- antenner, idet hver enkelt ejer er pligtig til at tilslutte sig fællesantenneanlæg." Der er indlagt bredbånd i bebyggelsen. Dispensation til en eventuel opsætning kan gives af grundejerforeningens bestyrelse.

Udkast fra emfang:

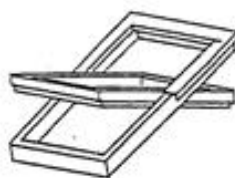
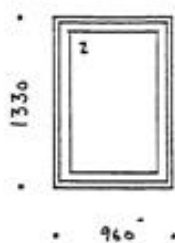
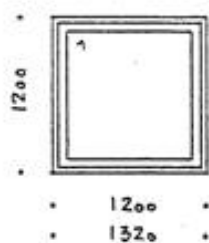
Alternativt til det oprindelige afkast i muren fra emfanget kan afkastet føres op igennem taget. I så fald skal motorer og taghætter være diskrete og **males mokka** – Husk Ansøgning

Solfangere:

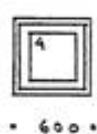
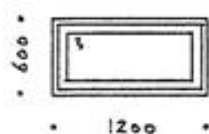
Såfremt der ønskes etablering af solfangere m.v. skal dette anmeldes til grundejerforeningens bestyrelse og principprojekt herfor vurderes. Opsætning af solceller og solfangere på enfamiliehuse kræver som udgangspunkt ikke tilladelse efter byggeloven, hvis de opsættes på en bygnings eksisterende tag. Anlægget må ikke være i strid med bestemmelser (højde og afstandsforhold) i Bygningsreglement .

Standarder 1 Vinduer, standard 1

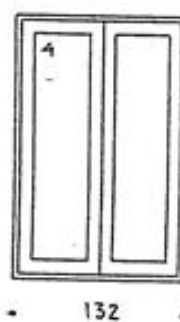
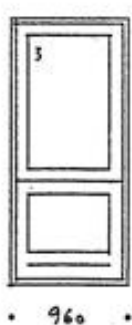
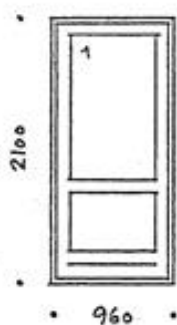
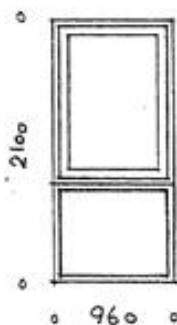
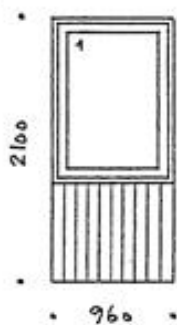
Træpartier



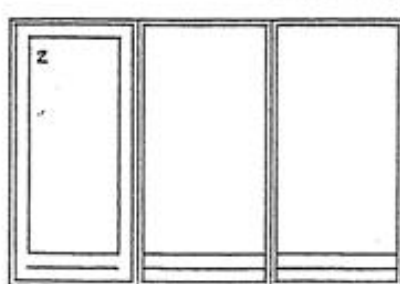
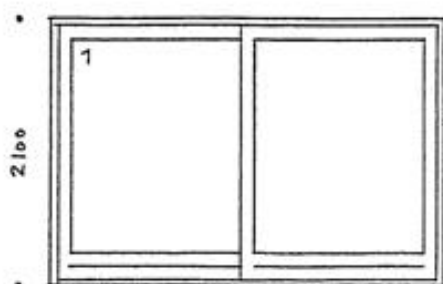
TAGVINDUE
VELUX
TYPE GGL



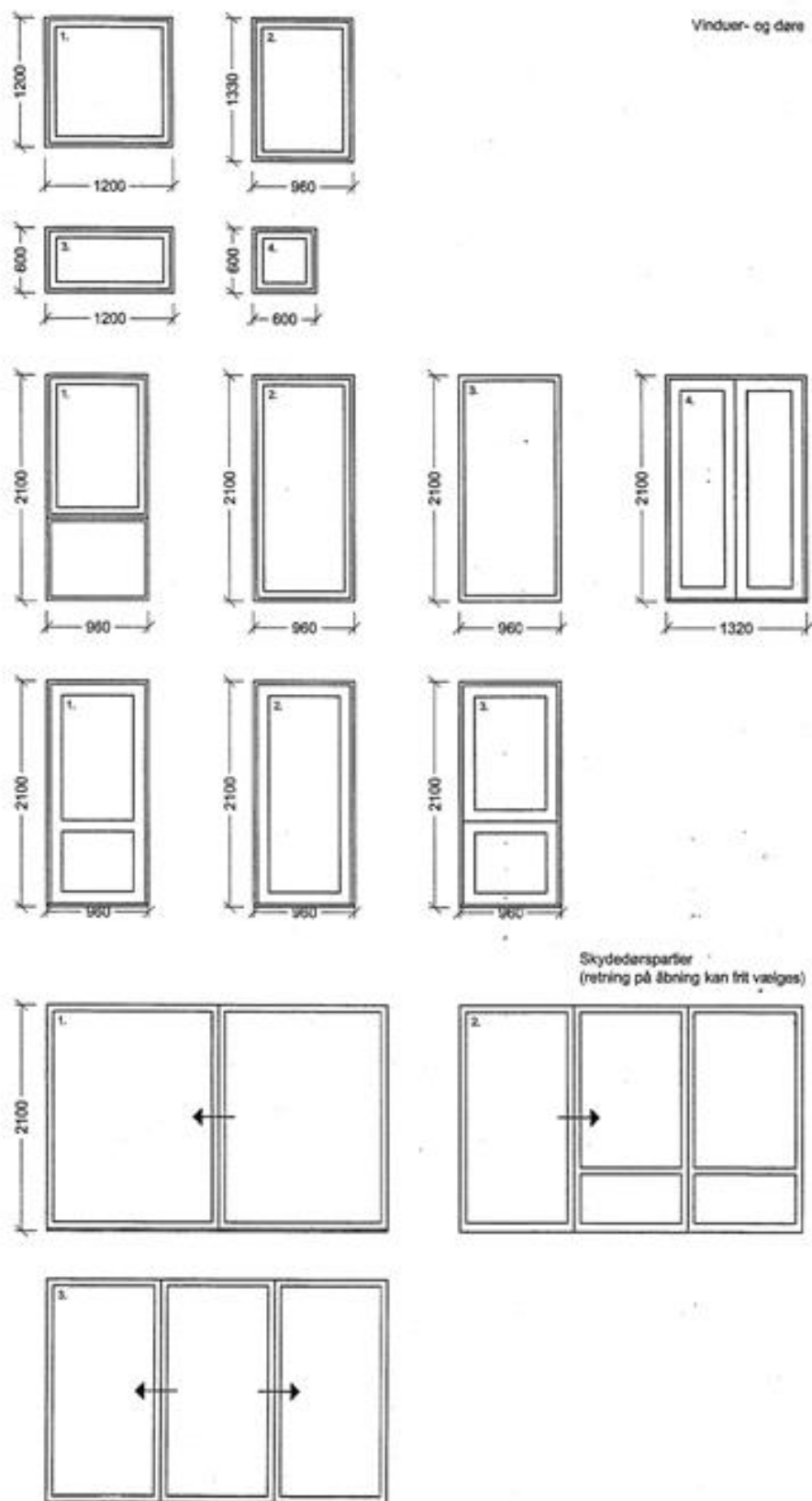
ALTAN
RÆKVÆRK.
GALV.



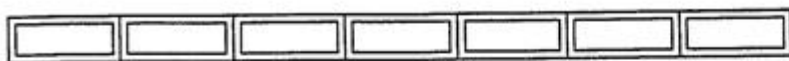
SKYDEDØRSPARTI.



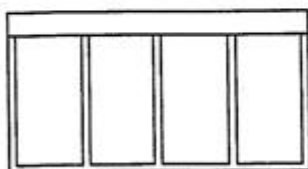
Træ-/alu -vinduer



Vinduesbånd i kip
(vist som princip)



Udvidelse og overdækning af lyskasse
(vist som princip)



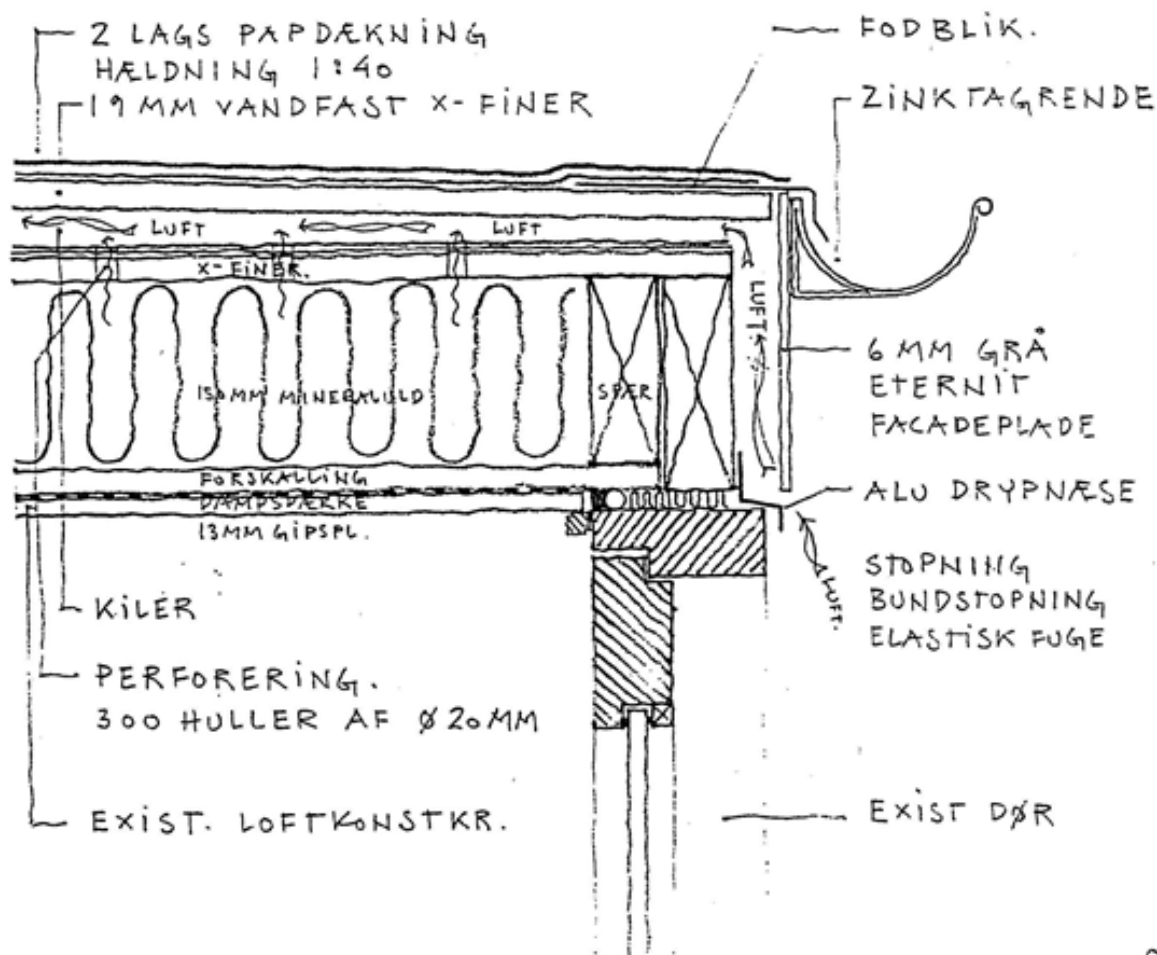
Standard nr. 2 flade tage på gårdhavehuse

Flade tage på gårdhavehuse

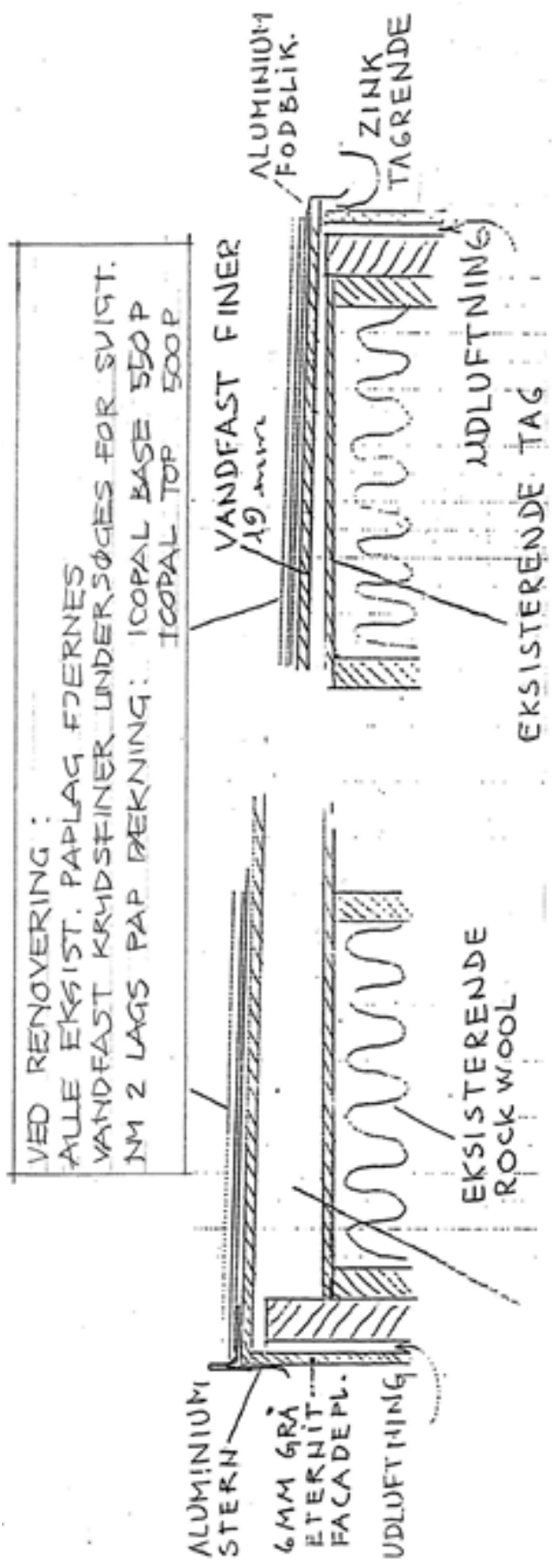
Samtlige flade tage på gårdhavehusene er udført i en konstruktion, som i alle tilfælde (før eller senere) kræver en renovering.

Nedenstående principdetalje er anbefalet i forbindelse med syns- og skønsmandens erklæring af 29. september 1987 vedr. Ibsgården.

Skitse af tagfod ved flade tage:



Anvendelse af tegningerne er naturligvis på eget ansvar.



SÆR:

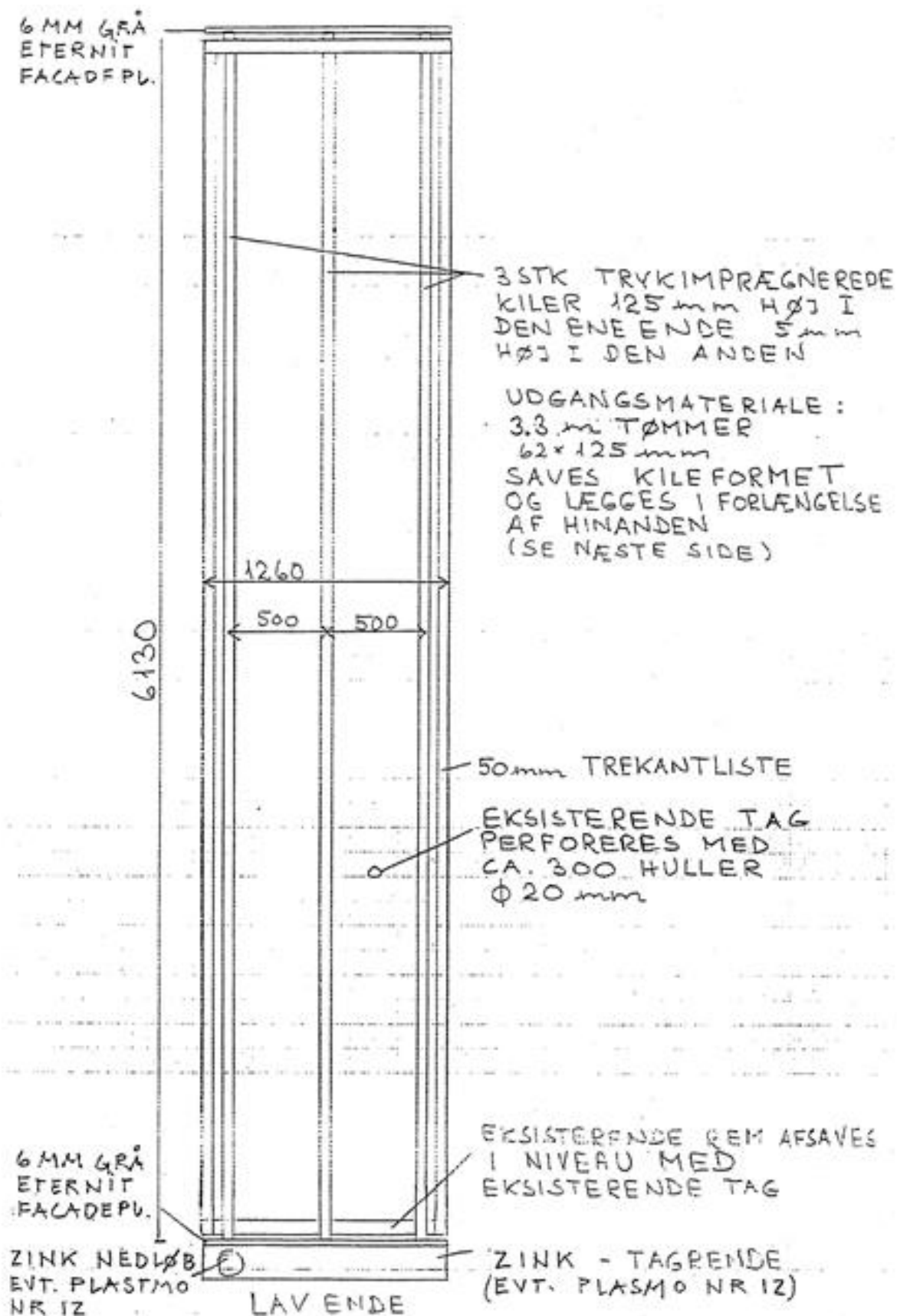
KILE TIL MONTERING PÅ EKSISTERENDE TAG

FREMSTILLES AF 330 MM LANGT TØMMER 62 x 125 MM

3300 mm

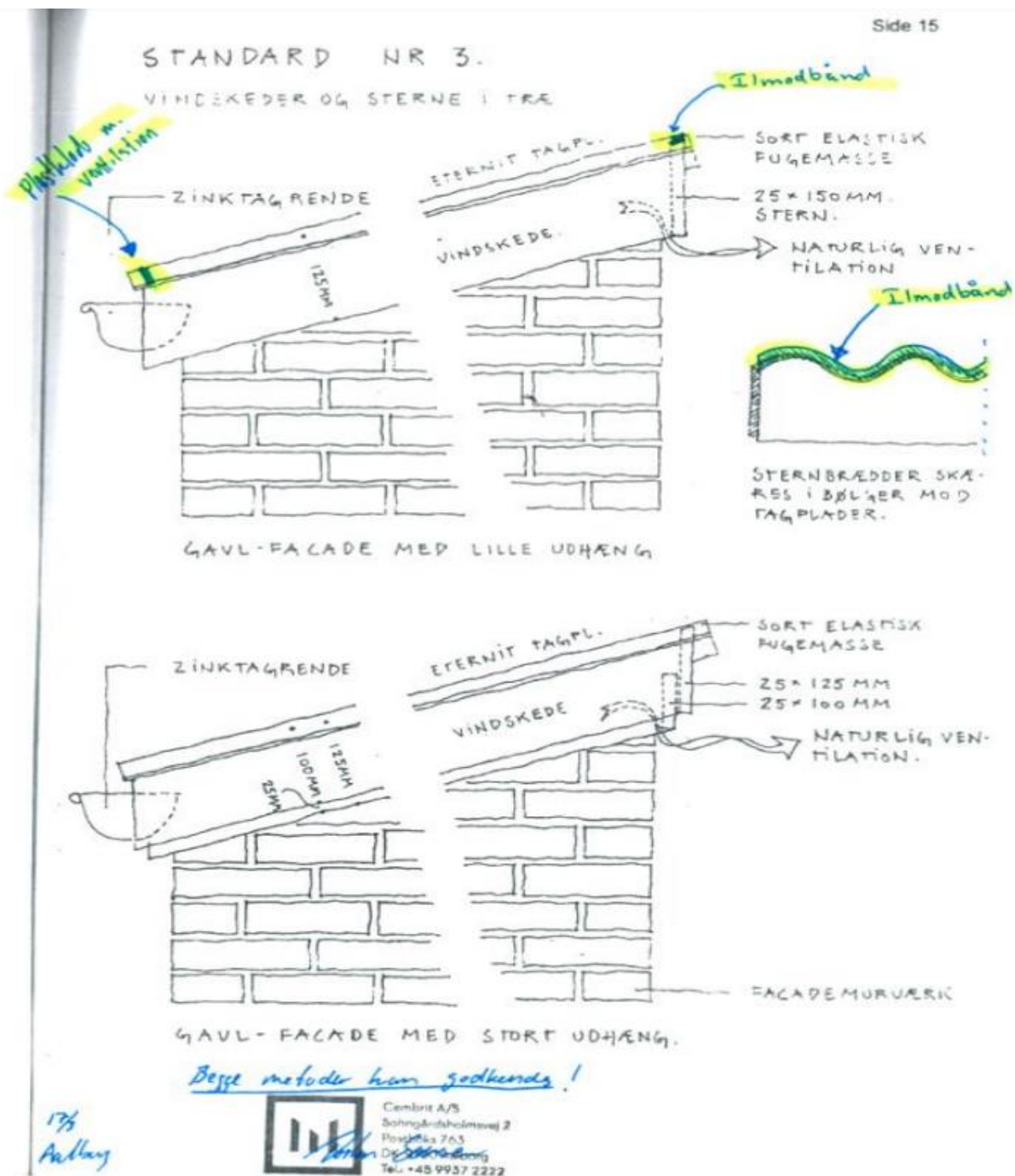
125 mm

6 MM GRÅ
ETERNIT
FACADEPL.



Standard nr. 3 vindskeder og Sterne i træ.

Vedr. tagkonstruktion ca 2017, med angivelse af godkendelse fra cembrit



Eksempler på mulige bygningsændringer.

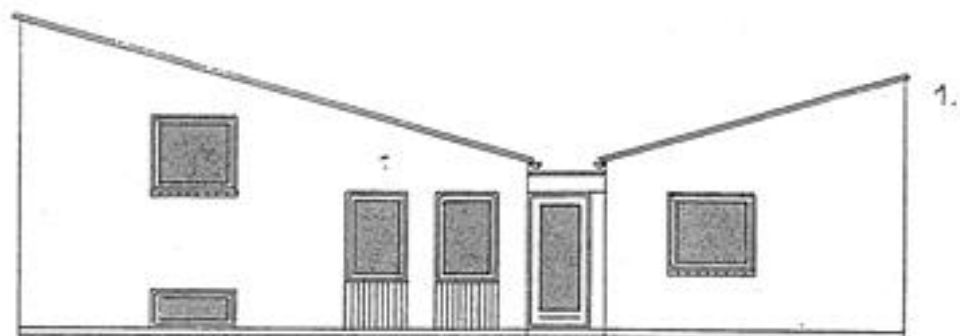
Herunder er oplistet en række eksempler bygningsændring, som det ud fra et estisk perspektiv være muligt at gennemføre på nogle men ikke alle husene af de to typer.

Eksemplerne er gennemarbejdet udført af en arkitekt, og de er vedtaget på generalsamling 2007. Eksemplerne er **ikke** gennemarbejdet af bygningskonstruktør, ingeniør eller andre bygningsteknisk sagkyndige, de er derfor kun idéoplæg, og det er ikke sikkert, at de kan gennemføres i praksis.

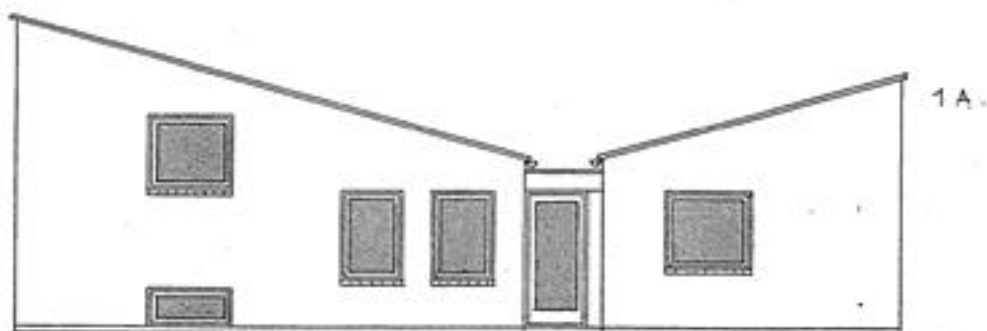
Alle bygningsændringer kræver ansøgning til bestyrelsen og vil blive vurderet individuelt.

Nogle af ændringerne vil kræve byggetilladelse.

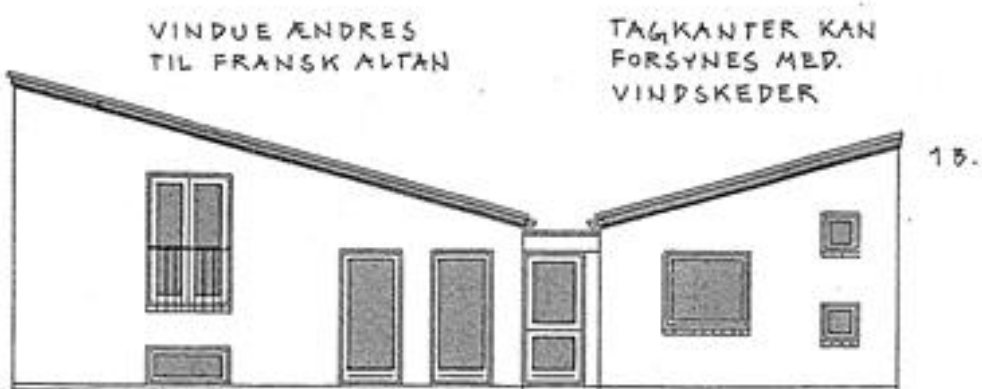
Eksempel 1: Brystninger og fransk altan, gårdhavehuse



EXISTERENDE FORHOLD.



BRYSTNINGER
TILMURES



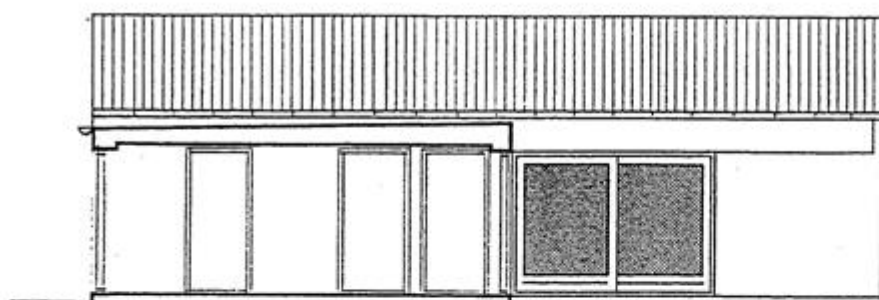
VINDUE ÆNDRES
TIL FRANSK ALTAN

TAGKANTER KAN
FORSYNES MED
VINDSKEDER

HELE
VINDUES-
PARTIER

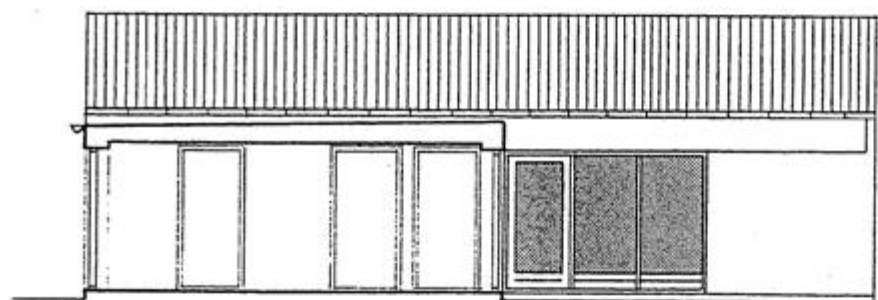
HAVEDØR UDSKIFTES TIL
HALVDØR

Eksempel 2; Skydedørspartier, gårdhavehuse



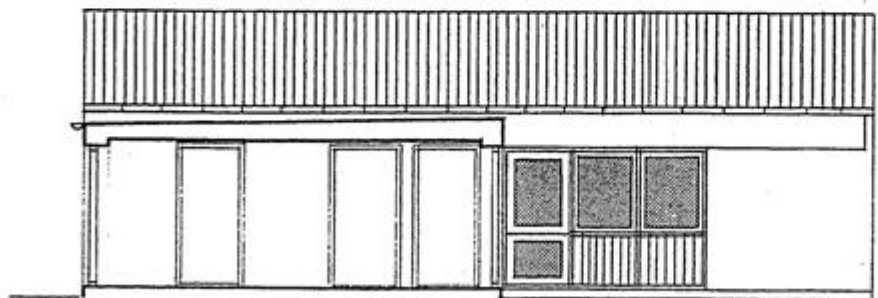
2

EXISTERENDE FORHOLD.



2A.

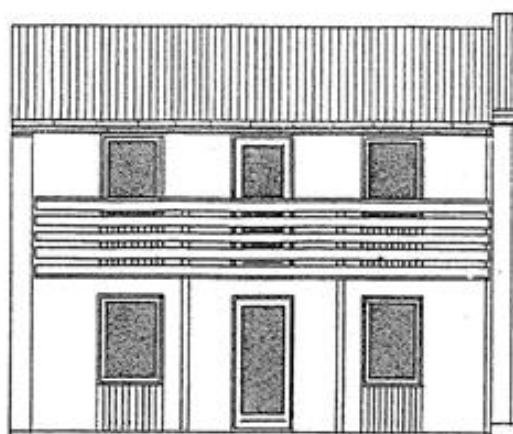
SKYDEDØRSPARTI
UDSKIFTES TIL
DØRPARTI OG
VINDUESPARTI



2B.

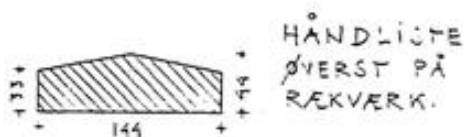
SKYDEDØRSPARTI
UDSKIFTES TIL
HALVDØR OG
VINDUESPARTIER

Eksempel 3: Altan, rækkehuse

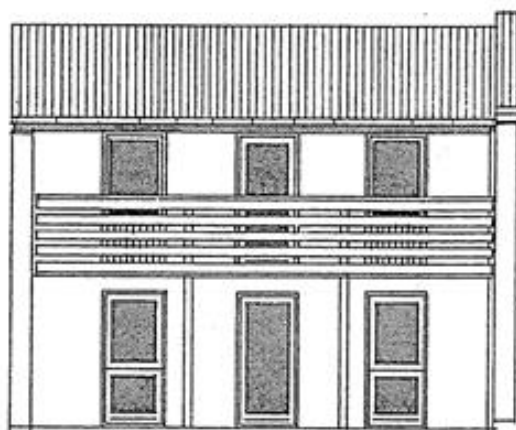


EXISTERENDE FORHOLD.

3.

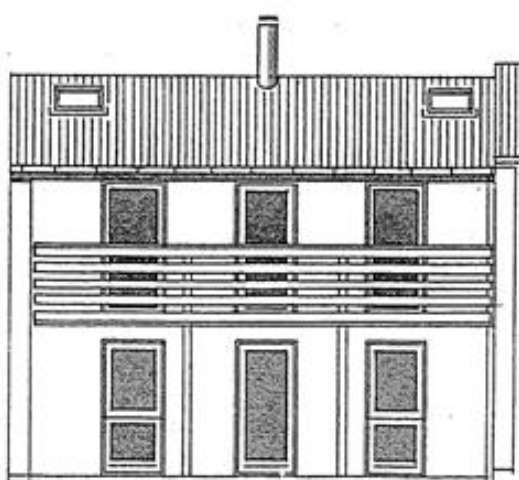


RÆKVÆRK SUPPLERES MED
HÅNDLISTE SAMT
26TK EXTRA PLANKER
33 x 144 MM.



3A

VINDUER I UNDERETAGEN
UDSKIFTES TIL DØRPARTIER.
SYMMETRI KRÆVES.
RADIATORER FLYTTES TIL
MURPILLER



3B.

VINDUER I OVERETAGEN
UDSKIFTES TIL STORE
GLASPARTIER.
SYMMETRI KRÆVES
RADIATORER ANDRES TIL
LAVE RADIATORER.
VINDUER I UNDERETAGEN
UDSKIFTES TIL DØRPARTIER.
SYMMETRI KRÆVES
RADIATORER FLYTTES TIL
MURPILLER.

Eksempel 4: Udvidelse af altan ved bred murvinge, rækkehuse



Udvidelse kan foretages i en tredjedel mod murvingen. Oplægning af nye bærende bjælker i udvidelsesdelen vil være påkrævet. Generelt skal alle trædimensioner være som den oprindelige altan, og ny udvendig hjørnestolpe på altanrækværk skal derfor være samme dimension som øvrige septe. Håndliste som skitseret i eksempel 3 skal anvendes. Kommunens tekniske forvaltning skal kontaktes for at træffe aftale, om arbejdet skal anmeldes, og om der skal udstedes byggetilladelse.

Eksempel 5: Vinduesbånd i kip, rækkehuse



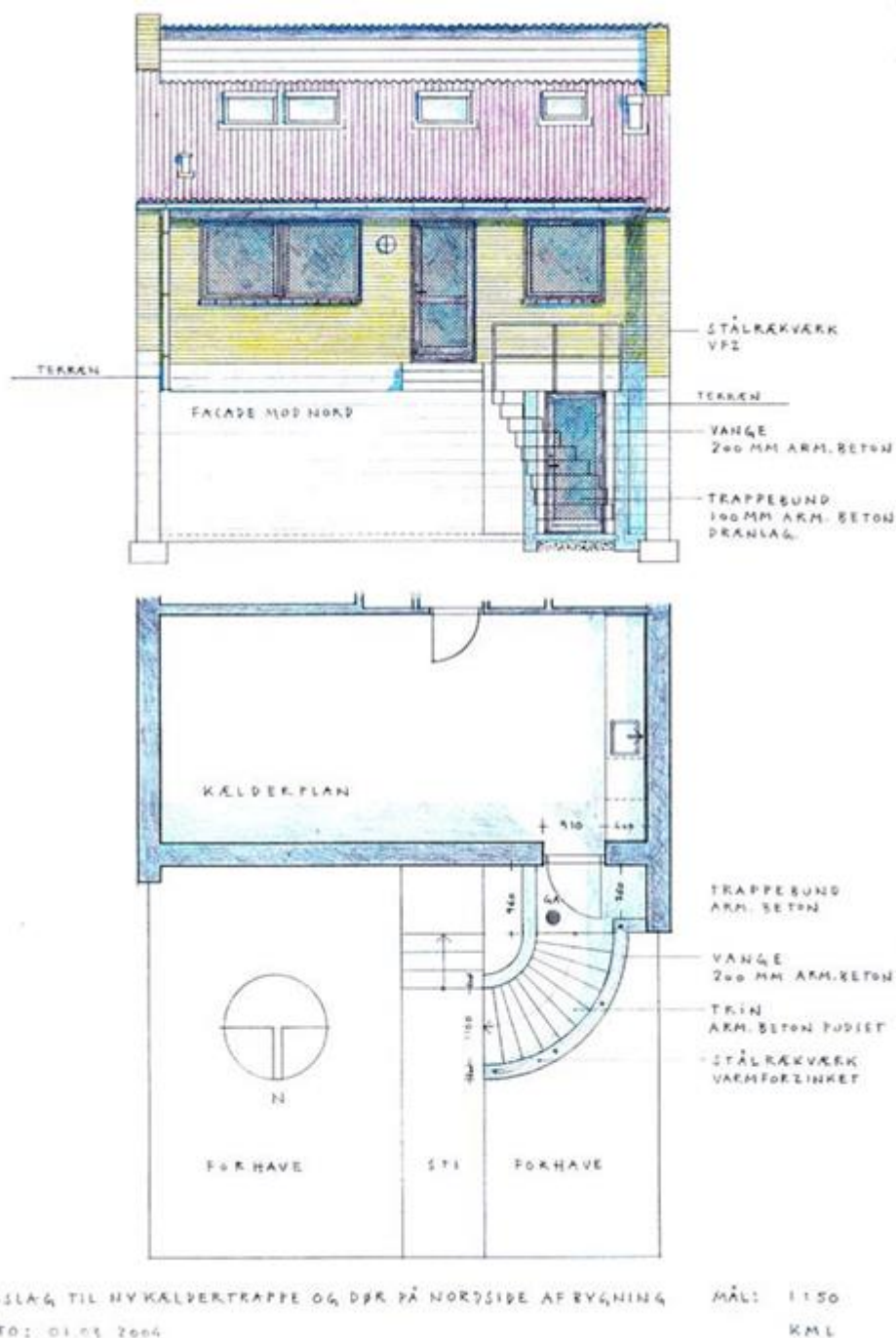
Vinduesbånd ved kip skal principielt udformes som illustreret. Etablering af vinduesbånd vist som princip på illustration ovenfor vil kræve, at der af arkitekt og ingeniør udarbejdes et mindre projekt, som fastlægger bæring af tagkonstruktion og overføring af kræfter fra overliggende tagkonstruktion, eksisterende spærafstand, inddækninger, endelig vinduesopdeling, karme og sprosser. Projektet vil herefter være retningsgivende for hvordan vinduesbånd ved kip skal foretages. Kommunens tekniske forvaltning skal kontaktes for at træffe aftale, om arbejdet skal anmeldes, og om der skal udstedes byggetilladelse.

Eksempel 6: Overdækning af lyskasse til kælder, rækkehuse



Overdækningen skal foretages i aluminium, der må således ikke anvendes træelementer. Det skrå "tag" skal inddeles i 4 felter som vist. Princip for overdækningen vist i "Standard nr. 2" i dette hæfte. Projekt som fastlægger målgeometri, fastgørelser m.v. skal udarbejdes inden igangsætning. Kommunens tekniske forvaltning skal kontaktes for at træffe aftale, om arbejdet skal anmeldes, og om der skal udstedes byggetilladelse. Lignende projekter er gennemført.

Eksempel 7: Udvendig kældertrappe



Den viste tegning skal følges, såfremt ny kældertrappe samt dør på nordsiden af bygningen ønskes. Myndighederne skal ansøges om byggetilladelse, før arbejdet kan igangsættes. Lignende projekt er gennemført.

Eksempel 8: Udvidelse af skure



Udvidelse af skure kan tillades. Begrænsningslinje for udvidelse af skure er stipleet ind på illustrationen. Kommunens tekniske forvaltning skal kontaktes for at træffe aftale om skelforhold, anmeldelse af arbejdet og evt. udstedelse af byggetilladelse

Eksempel 9: Glaspyramide i tag ved indgang



Montering af glaspyramider som ovenlys kan foretages. Princip som vist på illustrationen. Højder, tilslutning til tilstødende konstruktioner (væg, tag) skal fastlægges herunder inddækninger. Opbygning og afvanding af det flade tag skal fastlægges. Ovennævnte vil kræve, at der af arkitekt og ingeniør udarbejdes et mindre projekt. Projektet vil herefter være retningsgivende for, hvordan taget med glaspyramider skal foretages. Myndighederne skal ansøges om byggetilladelse, før arbejdet kan igangsættes.

Eksempel 10: Overdækning af indgang



Overdækning af indgang kan foretages med udragende stålspær. Der monteres glas som "tag". Princip som ovenfor illustreret skal følges. Stålspær skal dimensioneres, glastag og fastgørelse fastlægges. Mindre arkitektprojektet skal udarbejdes, og projektet vil herefter være retningsgivende for hvordan arbejdet udføres. Kommunens tekniske forvaltning skal kontaktes for at træffe aftale, om arbejdet skal anmeldes, og om der skal udstedes byggetilladelse.

Eksempel 11: Glaskarnap



Glaskarnap kan udføres ud for de eksisterende murhuller. Murpille skal nedrives, og bæring af overliggende murværk skal fastlægges. Der skal udarbejdes et projekt, som fastlægger fabrikat på glaskarnap og karnappens geometri, nedrivning af murpille og bæring af overliggende murværk, inddækning af karnappen mod gavlmuren, nyt terrændæk, glastag og nye radiatorer. Ovennævnte vil kræve, at der af arkitekt og ingeniør udarbejdes et mindre projekt. Projektet vil herefter være retningsgivende for, hvordan udførelsen af glaskarnapper skal foretages. Myndighederne skal ansøges om byggetilladelse, før arbejdet kan igangsættes.

Eksempel 12: Udvidelse af stue med glastag, gårdhavehuse.



Udgang og terrasseareale i egen have kan overdækkes som illustreret. Dimensionering af glastaget, fastgørelser, inddækninger og afvanding skal fastlægges. Ovennævnte vil kræve, at der af arkitekt og ingeniør udarbejdes et mindre projekt. Projektet vil herefter være retningsgivende, for hvordan udførelsen af glaskarnapper skal foretages. Myndighederne skal ansøges om byggetilladelse, før arbejdet kan igangsættes.