



HÅNDBOG OG BEVARINGSMANUAL FOR HUSEJERE I
STRANDVEJSKVARTERET

HÅNDBOG OG BEVARINGSMANUAL FOR HUSEJERE I STRANDVEJSKVARTERET

FORORD	1
Velkommen til Strandvejskvarteret!	1
KAPITEL 1 – STRANDVEJSKVARTERET BEVARINGSVÆRDIER	2
Introduktion	2
Overordnet bygningsbeskrivelse	3
Miljømæssig værdi	3
Overordnet værdisætning	3
Kulturhistorisk værdi	4
Overordnet værdisætning	4
Arkitektonisk værdi	7
Overordnet værdisætning	7
Originalitet	9
KAPITEL 2 – NÅR DU SKAL BYGGE OM	11
Vejledning vedr. ombygning, renovering, forbedringer etc.	11
Bygningsreglement (BR18)	13
Husejerforeningens rolle ved ansøgninger	14
Om håndværkere	14
KAPITEL 3 – LOKALPLAN OG REGULATIVER FOR KVARTERET	16
Hvad skal jeg være opmærksom på som husejer?	16
Den juridisk bindende tekst	16
Servitutter	16
Lokalplan	17
Facaderegulativ	23
KAPITEL 4 – HUSEJERFORENINGENS VEDTÆGTER	24
KAPITEL 5 – RESTAURERING OG VEDLIGEHOLD	29

Facade og murværk	29
Murværket	29
Butiksfacader	29
Facader	30
Fuger i gade- og gårdfacade	31
Fuger mellem mur og vinduer (kalfatringsfuge)	31
Gårdfacaden	31
Pudsede partier	32
Antenner, paraboler og ladestandere	33
Vinduer, altaner og døre	34
Vinduer i gade- og gårdfacade	34
Istandsættelse af vinduer	35
Forsatsvinduer	37
Koblede glas	38
Når udskiftning af vinduer er uundgåeligt	38
Kældervinduer	38
Yderdøre	39
Vedligehold	39
Trappesten	40
Kælderdøre	41
Franske altaner og gårdadgang	42
Porte	42
Altaner	42
Halvtag/vindfang	43
Øvrigt træværk	43
Liste-espalier	43
Farvevalg på træværk	43
Tag og skorsten	44
Tagdækningen	44
Brandkammene	45
Skorstene	46
Skotrender	47
Tagvinduer	47
Tagkviste	47
Tagrender og nedløbsrør	48
Tagrygningen	48
Udluftningskanaler og ventilationshætter	49
Kælder	49
Fugt	49
Mørtel til istandsættelses- og reparationsarbejde	50
Indeklima	51
Fugtproblemer	51
Symptomer på fugtproblemer	51

Regelmæssige eftersyn	51
Isolering	51
Opvarmning	53
Varmesyn	53
Ventilation	53
Materiel og stillads	54

KAPITEL 6 - RÅD OG VINK

Alfabetisk stikordsopslag	56
---------------------------	----

APPENDIX	63
----------	----

Tegningshenvielse; tegninger hentes via dette link::

<https://www.strandvejskvarteret.dk/fileadmin/uploads/Hbogen/HB-Appendix-2023-04-22-tegninger.pdf>

Tegningssettet består af en beskrivelse og dertilhørende tegninger. Det er vigtigt, at entreprenøren får alle dokumenter.

Følgende dokumenter indgår i tegningssettet:

A.01 Kip skifertag, zinkrygning

A.02 Kvistvindue - murkrone - inddækning

A.03 Tagfod

A.04 Skorsten

A.05 Brandkam afslutning

A.06 Hoveddør

A.07 Vindue - Korspostvindue, oprindeligt

A.08 Kvist oprindelig m. tømmerkarm

A.09 Vindue - Koblet ramme, udskiftning

Alle mål kontrolleres på stedet

TAGOMLÆGNING - BAGGRUND	63
TAGOMLÆGNING - AFTALEFORHOLD	65
BLIKKENSLAGERBESKRIVELSE	66
TØMRERBESKRIVELSE	67
MURERBESKRIVELSE	69
SAVE-metoden	70
Bygningsarven er penge værd	70
LITTERATUR OM HUSENE OG KVARTERET	72

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 120 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 sørge for vedligeholdelsen. Der er udarbejdet et haveregulativ, som du og din familie bør studere, før I begynder at ændre haven.

Også dele af vand, kabel-tv og elforsyningen er et fælles ansvar. Men kloakerne er den enkelte husejers ansvar at vedligeholde. Eftersom kloakerne 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, brandkamme, skorstene etc. uden tilladelse fra Københavns Kommune, og det er lige så vigtigt at de ændringer du udfører overholder facaderegulativet. Du kan risikere, at ændringerne efterfølgende skal laves om!

Bestyrelsen bliver valgt på generalforsamlingen, der finder sted hvert år i februar måned. Bestyrelsen arbejder på frivillig basis og varetager en række af Husejerforeningens opgaver. Vi står også til rådighed med vejledning og hjælp - hvis du har spørgsmål omkring facadeændringer, vedligehold, haver med mere. 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.

Vi ser frem til at høre fra dig!

- Bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret