



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
----------	----

Tegningshenvisning; 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

KAPITEL 1 – STRANDVEJSKVARTERET

BEVARINGSVÆRDIER

Introduktion

Idet man forlader Østerbrogade, træder ind på Kildevældsgade og bevæger sig mod Strandvejskvarterets hjerte - den lille grønne plet, hvor stenøjler diskret minder én om en betydningsfuld fortid - oplever man en gradvis ydre såvel som indre forandring. Bebyggelsen, gaden, omgivelserne, rummet - det meste er anderledes her. Her er lavere, roligere og mere intimt. Her er grønnere, smukkere, bedre afstemt. Her er en plan, en sammenhængskraft, en kvalitet, en historie. Sindet falder til ro, og man fristes til at sætte sig på en af de grønne bænke, betragte de smukke bygninger og omgivelser og dagdrømme om fortiden, nutiden og fremtiden. Det er der en særlig grund til.

Strandvejskvarteret - i daglig tale også kaldet Kildevældskvarteret, Svanemøllekvarteret eller Komponistkvarteret - er nemlig en af de mest vellykkede, velbevarede og ikoniske af de byggeforeningskvarterer, der i slutningen af 1800-tallet blev opført i København.

Med stærke social- og sundhedspolitiske ambitioner opførte man dette arkitektonisk gennemtænkte og kulturmiljømæssigt sammenhængende boligkvarter af 393 byggeforeningshuse med indadvendte baghaver, udadvendte forhaver og fælles gader. Man skabte et unikt kulturmiljø af høj arkitektonisk værdi og med en fortællekraft, der dengang, sidenhen og den dag i dag klart resonerer med beskueren, beboerne og de besøgende.

Denne resonerende værdi og fortællekraft har gennem tiden medført en vedvarende og vellykket omsorg for bevarelsen af kvarterets såvel som de enkelte byggeforeningshuses oprindelige komposition, formsprog og udtryk. Den har medført, at ejerforeningen bag kvarteret har udarbejdet og løbende redigeret denne grundige håndbog samt indført en række bestemmelser til beskyttelse af kvarterets umistelige bevaringsværdier.

Den har betydet, at Københavns Kommune allerede i 1993 udarbejdede en stadigt gældende lokalplan for området (Lokalplan nr. 221), og den har medført, at Strandvejskvarteret er udpeget som havende særlig høj bevaringsværdi og som værende et særligt værdifuldt kulturmiljø i Københavns Kommune.

Den er formentlig grunden til at byggeforeningshusene i Strandvejskvarteret er blandt nogle af de mest eftertragtede boliger i København, og den er måske en del af grunden til, at du, læseren, oprindeligt ønskede dig at blive ejer af et af kvarterets gamle, smukke byggeforeningshuse.

Dette kapitel om Strandvejskvarteret Bevaringsværdier har til formål at italesætte og kvalificere hvori denne unikke værdi og fortællekraft består. Til det formål tager kapitlet afsæt i den dansk udviklede SAVE-metode til vurdering af bygningers og kulturmiljøers bevaringsmæssige værdier (se appendix). Hovedfokus er lagt på Strandvejskvarterets og byggeforeningshusenes miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdi, samt anbefalinger til hvordan disse værdier kan bevares for fremtiden.

Håbet er, at dette kapitel vil overbevise læseren om, eller blot bekræfte vedkommende i, at dette unikke kvarters oprindelige udtryk og elementer er værd at bevare - uanset hvad der står i lokalplaner og juridisk bindende dokumenter.

Kapitlet følger som sagt SAVE-metoden som den overordnede analytiske ramme og lægger som følge heraf indledningsvis ud med en kort, nøgtern beskrivelse af Strandvejskvarteret, dets bygninger og omgivelser. Herefter følger kapitlets hovedafsnit med vurdering af hhv. Strandvejskvarterets miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdi. Hvert afsnit lægger ud med den overordnede vurdering eller værdisætning, herefter de elementer, der lægges til grund for denne. Herefter gives en kort vurdering af, i hvor høj grad Strandvejskvarterets oprindelige udtryk er bevaret samt bygningernes generelle tilstand. Slutteligt præsenteres en række anbefalinger til, hvordan Strandvejskvarterets værdifulde elementer kan bevares for fremtiden.



Foto: Husejerforeningen

Kvarteret er bygget op omkring den centrale plads og det lille torv på Kildevældsgade, der er områdets hovedgade. Torvet omkranses af symmetrisk placerede huse, der samtidig er lidt større end kvarterets øvrige huse.

Overordnet bygningsbeskrivelse

Strandvejskvarteret omfatter 393 byggeforeningshuse. Byggeforeningshusene er opført og fungerer fortsat som familieboliger, opbygget som rækkehuse med for- og baghaver og placeret i et netværk af primært nord-syd-orienterede, sekundært øst-vest-orienterede gader.

Ved opførelstidspunktet lå kvarteret som en landsby i landlige omgivelser. I dag er omgivelserne urbane, og kvarteret ligger i skel med omkringliggende etagebyggeri.

Byggeforeningshusene omfatter hhv. længhuse, frontkvisthuse og hjørnehuse i 2 1/2 etager med sadeltag, med sadeltagskviste og med tagbelægning af naturskifer.

Bygningskroppene står i gule mursten med profilerede, brændte fuger og er prydet med facadebånd udført i røde mursten. Længehusene er mod tagfod afsluttet med enkle gesimser. Frontkvisthusenes og hjørnehusernes gavle er afsluttet med skarp kant mod skifertagbelægningen. Vinduerne er dannebrogsvinduer placeret ligesom facadedørene i murhuller med buede murstik. I murværket er der forskellige steder udført dekorative blændinger. Sålbænke er ligesom tagene udført i naturskifer. Mod gaden er anlagt små forhaver med lave stakitter.

Miljømæssig værdi

Overordnet værdisætning

I sin helhed fremstår Strandvejskvarterets miljø- og planmæssigt velovervejet, homogent og formålsorienteret: et gennemtænkt, sammenhængende boligkvarter, hvor de enkelte boligenheder med tilhørende for- og baghaver er gensidigt forbundet og tilsammen udgør en fælles social og kulturmiljømæssig enhed. Dette medfører dels, at væsentlige ændringer af bygningslementer i det enkelte byggeforeningshus samt de omkringliggende udearealer vil have betydning for kvarterets samlede miljømæssige udtryk og værdi. Dels at det enkelte hus' eget udtryk og værdi er betinget af bevarelsen af den kulturmiljømæssige enhed, det er en del af.

Strandvejskvarteret fremstår som et plan- og miljømæssigt klart identificerbart og afgrænset boligkvarter på Ydre Østerbro.

Strandvejskvarteret omfatter alle byggeforeningshuse beliggende både nord og syd for Kildevældsgade og ud mod Berggreensgade, H. C. Lumbyes Gade, Heisesgade, Niels W. Gades Gade, Kuhlausgade og Weysesgade. Afgrænsningen udadtil ligger i skel mod boliger i Thomas Laubs Gade, Edvard Griegs Gade, Hornemansgade, Østerbrogade og Landskronagade. Disse skel fremhæver kontrasten mellem den lave byggeforeningsbebyggelse og den omkringliggende etagebebyggelse.

Planmæssigt udfolder kvarteret sig fra et centralt placeret torv med en mindre indhegnet grøn plet med en mindesøjle for initiativtagerne bag Arbejdernes Byggeforening, samt et stort træ i midten. Torvet gennemskæres af den bredere, øst-vest-orienteret hovedgade, Kildevældsgade, med en markant sigtelinje med endepunkt i hhv. Kildevældskirken mod vest og en gul bindingsværksbygning ved Svanemøllen station mod øst.

På den nord-sydlig akse gennemskæres hovedgaden af mindre, parallelt anlagte gader. Her er flertallet af kvarterets huse, med tilhørende forhaver og bagvedliggende smalle gårdhaver, placeret. Mod vest, syd og nord udgør kvarterets perifert placerede huse kvarterets faktiske såvel som visuelle og rumlige afgrænsning.

Mod øst, ved Kildevældsgades begyndelse, er kvarterets huse placeret og orienteret således, at de tilsammen udgør en visio-spatial 'sluse' eller 'indgang', som klart definerer overgangen fra det omkringliggende område.

Miljømæssigt adskiller Strandvejskvarteret sig markant fra det omkringliggende område. Hvor de omkringliggende gader er mere befærdede og præget af højt etagebyggeri, er Strandvejskvarteret rumligt, visuelt og auditivt roligere og mere intimt. Gaderne er smallere, bygningsvolumen mindre og let aflæselig, og byggeforeningshusenes små forhaver med lave stakitter giver kvarteret en landsby-agtig stemning.

Strandvejskvarterets vertikale og horisontale udbredelse fremstår velafstemt og gensidigt komplimenterende. Der er overskuelige kig og klare sigtelinjer, og byggeforeningshusenes formsprog, volumen og udtryk "fortæller den samme historie" som det miljø, de er placeret i.

Kulturhistorisk værdi

Overordnet værdisætning

Strandvejskvarteret kan betegnes som et hovedværk indenfor det tidlige sociale boligbyggeri i Danmark, og kan på den baggrund tilskrives betydelig kulturhistorisk værdi: som et arkitektonisk symbol på den stigende sociale bevidsthed der i 1891 førte til bl.a. revision af Fattigloven og konsolidering af arbejderbevægelsen og socialdemokratismen som en selvstændig politisk magt, og som op igennem det 20. århundrede førte til etablering af den danske velfærdsstat. Bevarelsen af denne kulturhistoriske værdi er betinget af bevarelsen af kvarterets generelle, såvel som det enkelte byggeforeningshus' oprindelige udtryk.



Foto: © Brødrene Barentzen/VISDA

Kildevældsgades centrale plads med en lille indhegning, træer og en obelisk til minde om to af Byggeforeningens stiftere. Herfra er der et fint kik til Kildevælds kirke mod vest og til en af de mange hjørnebutikker, som oprindeligt

Byggeforeningshusene i Strandvejskvarteret er opført af Arbejdernes Byggeforening i årene 1892-1903. Arbejdernes Byggeforening blev med inspiration fra den engelske byggeforeningsbevægelse og på foranledning af arbejderne på Burmeister & Wain skibsværftet etableret i 1865.

Arbejdernes Byggeforening havde som formål at skabe bedre boligforhold til samfundets dårligst stillede samt give dem mulighed for privat ejendomsbesiddelse. Behovet for bedre boligforhold var blevet evident under koleraepidemien i 1853, hvor små usunde og overfyldte boliger med mangelfuld renovation og kloakering medførte hastig smittespredning.

Etablering af byggeforeninger til forbedring af arbejderne boligforhold var således social- og sundhedspolitisk motiveret. Samtidig ønskede man at imødegå politisk radikalisering af arbejderklassen ved at tilbyde dem privat ejendomsbesiddelse med mulighed for opsparring af kapital i egen bolig.

Frederik Böttger var Arbejdernes Byggeforenings arkitekt fra 1874. Han var ansvarlig for opførelsen af nogle af foreningens mest markante, sociale boligprojekter. Alle projekter der i dag står som nogle af Københavns mest ikoniske boligkvarterer: Kartoffelrækkerne på Østerbro, Humleby på Vesterbro og netop Strandvejskvarteret nær Svanemøllen.

Ligesom byggeforeningshusene i de øvrige kvarterer er Strandvejskvarterets huse tegnet i historicistisk stil. Historicismen, også kaldt eklekticismen, er kendetegnet ved lån af stilelementer fra andre tidsperioder og geografiske egne. Den fremkom i en opbrudstid, hvor man reviderede de herskende politiske, sociale og kulturelle

samfundsnormer (jvf. vedtagelsen af grundloven i 1848), og hvor man tilsvarende ønskede et nyt arkitektonisk formsprog, der dels gjorde oprør mod den hidtidige stilmæssigt dogmatiske klassicisme, dels opfattede det arkitektoniske formsprog som en mulighed for at udtrykke specifikke værdier og idealer.

De historicistiske træk kommer i Strandvejskvarteret til udtryk i både byggeforeningshusenes indbyrdes komposition, deres form, udtryk og materialevalg (se mere under afsnittet Arkitektonisk værdi). Endvidere er husene tegnet med afsæt i klassiske danske familiehuse, længehuse eller boder med inspiration fra engelske rækkehusbebyggelser.

Byggeforeningshusenes overordnede funktion er i store træk uændret fra dengang til i dag: de var og er stadig familieboliger. Hvad der har ændret sig væsentligt, er husenes beboersammensætning, den generelle demografiske profil, husenes planmæssige indretning samt kvarterets placering i de omkringliggende omgivelser.

Byggeforeningshusene blev opført i 2 1/2 etager med kvist, så der ud over kvistværelserne i hvert hus var to lejligheder med hver to værelser og et køkken. Husenes oprindelige planløsning havde til hensigt at imødekomme arbejderfamiliernes livsform og økonomiske formåen. Husejerne boede således i stueetagen og nedsatte boligafgiften ved at udleje lejligheden på 1. sal og eventuelt 2. sal/kvistværelserne til andre foreningsmedlemmer. I dag er husenes planløsninger forskellige og ændret efter beboernes behov og levevis. De er typisk beboet af enkelte familier, uddannelses- og indkomstniveauet er højt, og husene er blandt nogle af de mest eftertragtede boliger i København.

Ved dets opførelse var Strandvejskvarteret placeret som en mere eller mindre selvstændig landsby i overvejende landlige omgivelser. I dag er kvarteret som følge af Københavns generelle by-spredning et selvstændigt kvarter, men placeret i et urbant miljø.

Selvom byggeforeningshusenes overordnede funktion står uændret, kan andre funktionshistoriske ændringer aflæses i husene i dag.

Dels ses ændringer i kvarterets hjørnehuses facader, hvor vinduesbrystninger i stueetagen ofte fremstår i nyere mursten. Oprindeligt fungerede de som rum for mindre erhvervsdrivende. I dag er de typisk anvendt til beboelse. Dels er mange af husenes tagflader i dag brudt af moderne ovenlysvinduer. Det vidner på den ene side om, at der i dag stilles større krav om lys i boliger. På den anden side om, at kvistværelserne i dag er fuldt integrerede i den enkelte families samlede boligareal.

Ligesom husene kan aflæses som arkitektoniske symboler på et socialpolitisk projekt, afspejler Strandvejskvarterets øvrige plan og tilrettelæggelse sundheds- og uddannelsespolitiske strømninger kendetegnende for tilblivelsesperioden. Afstanden mellem husrækkerne samt de små for- og baghaver knyttet til de enkelte huse blev efter engelsk forbillede skabt; dels for at muliggøre etablering af små køkkenhaver, der kunne bidrage til de små husholdninger; dels for at give lys og luft. Forhold man i perioden mente var afgørende for at forbedre folkesundheden. Samtidig var der et ønske om at arbejderklassen skulle uddannes i tråd med tidens dannelsesidealer. Dette afspejles bl.a. i gadernes navne, der er opkaldt efter klassiske danske komponister.



Foto: © Brødrene Barentzen/VISDA

Kildevældsgade 4-12 Rytme, variation og sammenhæng i facadekompositionen er skabt af en stram kombination af hjørnehuse, længehuse og frontkvisthuse, hvor overgangen mellem hver hustype markeres af de karakteristiske brandkamme.

Arkitektonisk værdi

Overordnet værdisætning

Som historicistisk boligbyggeri fremstår det enkelte byggeforeningshus såvel som Strandvejskvarteret i sin helhed som velovervejede, præget af kvalitet og arkitektonisk stringens og samspillet mellem detaljer og helhed synes informeret af en overordnet indsigt i og tilbageholdende strategi i forhold til brug af de anvendte og stilistisk set forskellige arkitektoniske virkemidler.

Historicistisk byggeri er ofte blevet kritiseret for unødigt pompøsitæt og stilforvirring. Det er ikke tilfældet med Strandvejskvarteret. Her er der tale om et yderst intentionelt, vellykket og bevaringsværdigt bygningsværk af høj arkitektonisk værdi.

Strandvejskvarterets huse er opført i typisk historicistisk stil, hvor man har lånt forskellige stilelementer fra forskellige historiske perioder og geografiske egne. Således har byggeforeningshusene i Strandvejskvarteret i deres komposition, i deres udtryk og i deres form aftryk fra klassisk dansk længehus-byggeri, præget af typisk engelsk rækkehusbebyggelse og sidst ses sporbare stilelementer fra både neo-byzantinsk arkitektur, "schweizerstil", gotik, klassicisme og mellemamerikansk tempelbyggeri.

Kompositorisk bærer husrækkerne i Strandvejskvarteret præg af en markant vertikal og horisontal seriel symmetri, hvor enkelte huse adskiller sig fra de resterende ved dels at være trukket frem i facadeforløbet, dels ved at være udført

med frontkviste. Dette arkitektoniske greb medfører på den ene side et levende, rytmisk varierende facadeforløb, på den anden side at facadeforløbenes samlede komposition går op, uden at nogen huses form og proportioner kompromitteres.

Rytme, variation og sammenhæng i facadekompositionen er skabt af en stram kombination af hjørnehuse, længehuse og frontkvisthuse, hvor overgangen mellem hver hustype markeres af karakteristiske brandkamme. Brandkammene, der adskiller de store skiferbelagte tagflader, er ligesom husenes skorstenspiber både funktionelle, dekorative og en central del af kvarterets arkitektoniske udtryk.

Formmæssigt fremstår byggeforeningshusene både enkeltvis såvel som indbyrdes velproportionerede, men samtidig formmæssigt hierarkiske og udtryks- og stilmæssigt kontrasterende.

Længehusene er i deres bygningsvolumen og form mere ydmyge og klart refererende til dansk bode- eller længehus-byggeri og engelsk rækkehusbyggeri. Deres tagflader er brudt af små kviste med tagudhæng, udført i træ og med fint udskårne spær-fodder og dekorative "schweizerstil"-elementer ved tagryggen. Udover deres funktion som lysindfald i de små kvistlejligheder, kan de aflæses som dels et tidstypisk dekorativt virkemiddel, dels en hyldest til håndværksmæssig kunnen, dels et symbol på en idealisering af det sunde, lyse og landlige liv, man i tiden mente fandtes i alpelandene, og med byggeforeningshusene ønskede at tilbyde københavnske arbejderfamilier (jvf. afsnittet om kulturhistorisk værdi).

Modsat længehusene fremstår frontkvisthuse og hjørnehuse mere massive og karakteristisk neo-byzantinsk kirkelige eller mellemamerikansk tempelagtige i deres formsprog. Frontkviste og hjørnehusenes gavle aflæses markant knejsende og det savtaktede og med røde mursten markerede murværk synes på den ene side orientalsk og kirkeligt refererende, på den anden side skelende til mellemamerikanske tempelbyggerier som f.eks. Chichén Itza i Mexico.

Udtryksmæssigt er byggeforeningshusene med deres mange og rytmisk og taktfast placerede facadedøre og dannebrogsvinduer både stringente, men også inviterende og åbne. I frontkvist- og hjørnehusene er de øverste vinduer udført med buede overkarme og -rammer, der følger murværket. Med få undtagelser er der alle andre steder indsat rektangulære vinduer i de buede murhuller.

I mange facader er de oprindelige, slanke og i forholdet mellem karm og ramme velproportionerede vinduer bevaret. Her har husene i højere grad end hvor vinduerne er skiftet ud, bevaret deres autentiske, originale udtryk. Under vinduerne er der sålbænke udført i skifer, der spejler husenes tagflader.

Facaderne fremstår enkle og er murede op i kul-brændte, maskinproducerede gule mursten med profilerede, brændte fuger. De i farven svagt changerende mursten og de profilerede fuger bidrager til at gøre facaderne "levende", og giver dem en svag relief-virkende stofflighed.

Facaderne er ydermere prydet med vandrette røde murstensbånd, der dels løber tværs over facaderne i hver etage, dels som nævnt følger kanten af frontkvistene. Disse facadebånd bryder monotonien i det gule murværk og skaber samtidig let aflæselige optegninger af husenes tiltænkte inddeling, formsprog og volumen.

Husene er generelt af høj materialekvalitet, og de veludførte buede murede stik over vinduer og døre vidner om tilstedeværelsen af og fokus på håndværksmæssig kunnen.

Der er mange eksempler på blændinger over både døre og vinduer. Blændinger er flade nicher i murværket, der kan vidne om et vindue eller en dør, der er muret til, men oftest er der tale om et dekorativt element. Nogle steder er der tale om tre aflange udstik, der forekommer at spejle gotisk prydnings. Andre steder er blændingerne cirkulære, pudsede flader, der er mere klassicistiske i deres udtryk.

Husenes tagflader er udført i naturskifer, som i tiden var et meget anvendt tag-materiale. Det var billigt, nemt tilgængeligt og holdbart, samtidig med at det muliggjorde en skarp afslutning af tagfladen i mødet med murværket. En skarphed, der fremstår velovervejet og meget klar på de hjørnehuse og frontkvisthuse, hvor der ikke senere er monteret moderne fodblik/drypnåser i aluminium eller zink. I modsætning til frontkvist- og hjørnehusene er murværket i længehusene prydet med enkle murede gesimser.

Originalitet

I sin helhed fremstår Strandvejskvarteret som velbevaret i sit oprindelige formsprog og med sit oprindelige udtryk - både miljømæssigt og arkitektonisk. Der er overordnet set ikke foretaget væsentlige ændringer af facadeforløbene og hvor der er - f.eks. ved opsætning af altaner - er det i det store hele gjort med respekt for det oprindelige udtryk. Ved enkelte i et bevaringsmæssigt perspektiv sårbare bygningselementer er der dog nogle opmærksomhedspunkter:

- 1) I mange tagflader er der indsat moderne ovenlysvinduer uden hensyntagen til hverken overordnet symmetri eller det oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk;
- 2) Mange steder er de små kviste på længehusenes tage markant ændret fra deres oprindelige udtryk, både i form og materialevalg;
- 3) I mange mure er der i forbindelse med udbedringer eller opmuring af f.eks. vinduesbrystninger anvendt forkerte mursten og/eller forkert profilerede, ikke-profilerede, forkert indfarvede eller for store fuger;
- 4) Mange vinduer og døre er udskiftet til nye uden hensyntagen til det overordnede udtryk, de originale ramme- og karmproportioner, materialer og placering i mur-hullerne

Tilstand

Overordnet set fremstår bygningerne i Strandvejskvarteret som velholdte, om end ikke altid dogmatisk vedligeholdt på en måde, der værner om bygningernes bevaringsværdier.

Anbefalinger

På baggrund af ovenstående miljømæssige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdisætning anbefaler Center for Bygningsbevaring følgende bevaringsmæssige tiltag:

Facader:

Den sirligt murede facade med de gule og røde kulbrændte maskinsten står meget velbevaret og præcist. De let changerende mursten og profilerede fuger gør murværket levende, og giver det et svagt reliefvirkende udtryk. Murværket er homogent igennem hele bebyggelsen og den mindste diversitet vil træde kraftigt frem. Facaderne er underlagt en stram komposition og et specifikt mønster, som er særdeles sårbart over for at blive brudt af sten eller fuger i divergerende stofflighed, farver og størrelser.

Bevaringstiltag

Center for Bygningsbevaring anbefaler, at udbedringer i murværk udføres i overensstemmelse med det oprindelige udtryk og med samme type sten og fuger som de eksisterende facader. Det samme gælder alle detaljer i murstik over vinduer og døre, gesimser, nicher, pudsede tilbagetrækninger, og hvor der er anvendt special-sten.

Døre og vinduer

Døre og vinduer fungerer som øjenfang og er afgørende for bygningernes udtryk. Hvis profiler og dimensioner ændres fra det originale element, vil det dels ændre den enkelte bygnings udtryk, dels bryde med husrækkens overordnede harmoni. Det er derfor væsentligt, at øjnene mødes af de detaljer, der naturligt passer til bygningens alder, arkitektur, byggestil og kulturhistorie. Overordnet udtryk, ramme og karmdimensioner, glastype, hængsel-detalyer og placering i facaden er her afgørende. Ligeledes er vinduer og døres taktfaste placering i facaderne af stor betydning for bygningers formsprog og udtryk.

Bevaringstiltag

Center for Bygningsbevaring anbefaler, at originale vinduer og døre så vidt muligt bevares. Eventuel isolering af vinduer bør foretages indefra med koblede ruder eller etablering af forsatsvinduer. Hvis der allerede er skiftet vinduer og/eller døre, men disse trænger til udskiftning, bør de udskiftes til nye med samme dimensioner og profiler som de originale elementer og placeres fire centimeter fra facadekanten og med 15 mm omkringliggende fuge (for detaljer, se appendix i denne håndbog).

Center for Bygningsbevaring anbefaler, at der aldrig laves nye murhuller og placeres nye vinduer og døre i facaderne.

Tag

Byggeforeningshusenes store naturskifertage har en væsentlig betydning for bygningernes originale udtryk og formsprog. Dels vidner de om en kulturhistorisk periode, dels fungerer de som et stilistisk greb, der fremhæver de murede facaders afslutning, dels bidrager de til at skabe facadeforløbenes stramme, symmetriske komposition. Placering af ovenlysvinduer uden hensyntagen til placering i den overordnede symmetri, samt vinduernes ofte meget moderne formsprog og materialitet vil medføre en afvigelse fra nogle af byggeforeningshusenes væsentligste bevaringsmæssige elementer. Ligeledes vil montage af moderne fodblik/drypnæser ved gavle bryde med husenes oprindelige arkitektoniske idé.

Bevaringstiltag

Center for Bygningsbevaring anbefaler, at der isættes færrest mulige ovenlysvinduer i tagfladerne, men såfremt de isættes, da placeres efter bygningernes originale vertikale og horisontale symmetri, og at der kun isættes ovenlysvinduer med slanke profiler i støbejern eller om nødvendigt imitation af samme.

Center for Bygningsbevaring anbefaler, at man helt undlader at montere fodblik/drypnæser ved mødet mellem tag og murværk. Såfremt udbedringer eller udskiftning af naturskifertage udføres korrekt, er de overflødige og har ingen teknisk funktion.

Kviste på længehuse

De små kviste på længehusene er udført med klare stilistiske referencer til den under den historicistiske periode meget udbredte "schweitzer-stil", hvor man tilførte bygningsværker dekorative, romantiske ornament. På de små kviste er der tale om sirligt udført tømmerhåndværk af væsentlig kulturhistorisk værdi, der vidner om den brydningstid, byggeforeningshusene blev opført i.

Bevaringstiltag

Center for Bygningsbevaring anbefaler, at kvistenes udtryk fastholdes, og at eventuel udbedring af træværk udføres af håndværkere med viden om og kompetencer indenfor ornamentet, historicistisk tømmerhåndværk. Der hvor kvistene allerede er ændret, bør de om muligt tilbageføres til deres originale form.

Skorstenspiber og brandkamme

Skorstenspiber og brandkamme indgår dels som funktionelle og dekorative bygningselementer, dels som en del af facadeforløbenes stramme komposition. Fjernes de, vil det være meget tydeligt for bygningernes samlede udtryk og medføre et brud med bygningernes oprindelige arkitektoniske idé.

Bevaringstiltag

Center for Bygningsbevaring anbefaler at brandkamme og skorstenspiber til enhver tid bevares og udbedres i overensstemmelse med deres originale form. Såfremt skorstenene ikke benyttes, bør et eventuelt ønske om nedtagning inde i husene medføre etablering af ophæng og bevaring af de originale skorstenspiber.

Udendørsarealer

Udendørsarealerne mellem husrækkerne har stor betydning for Strandvejskvarterets miljømæssige værdi, ligesom de afspejler de social-, uddannelses- og sundhedspolitiske motiver, der var årsag til byggeforeningshusenes opførelse.

Bevaringstiltag

Center for Bygningsbevaring anbefaler at udendørsarealerne bibeholdes med lave stakitter og små grønne for- og baghaver. Det anbefales ydermere, at alt yderligere bebyggelse undlades eller udføres diskret.

KAPITEL 2 – 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. Bestemmelserne er uddybet i Husejerforeningens facade- og haveregulativ, både mere detaljeret og forklarende. Regulativerne er besluttet på Husejerforeningens generalforsamlinger og skal også overholdes.

Derudover gælder Erhvervs- og Byggestyrelsens Bygningsreglement (BR18) (se de følgende sider).

Det betyder, at man i nogle tilfælde skal søge om byggetilladelse. 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, pudseparti 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 sender 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 hegnet 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 hegnstypen.

Udvidelse eller nyanlæg af haver i vejarealer i Kildevældsgade og Landskronagade kræver dispensation fra lokalplanen hos Københavns Kommune Teknik og Miljøforvaltningen, TMF, Område for Bygninger, og tilladelse fra TMF, Trafik og Vej, <https://www.kk.dk/borger/parkering-trafik-og-veje/trafik-og-veje/soeg-tilladelse-til-vejaendringer>. 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 under Bolig og Byggeri, <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/tjek-om-dit-byggeri-kraver-byggetilladelse> og vejledningen om bevaringsværdigt byggeri, <https://www.kk.dk/bevaringsvaerdi-byggeri>.

Her er også angivet hvilke byggearbejder, du blot skal anmelde til kommunen.

Hvorfor skal jeg søge? (Hvorfor skal mine ændringer være lovlige?)

Fordi det på mange måder kan blive dyrt at lave ombygninger/renoveringer der viser sig at være i strid med Bygningsreglement, lokalplan eller facaderegulativ.

Det kan være svært at gennemskue Bygningsreglementets krav, ikke mindst fordi tommelfingerreglen lyder, at det ikke kræver tilladelse at bygge om i huse som vores. Men alle reglerne og kravene gælder ikke desto mindre, også selvom der ikke skal søges, og det er dig selv som bygherre der hæfter for at kravene er overholdt.

Når det gælder ombygninger, der forringer brandsikringen, ændrer konstruktionsforhold og øger boligarealet, skal der skaffes en byggetilladelse.

Det gælder for eksempel, hvis der skal indrettes et nyt badeværelse i huset. Det indebærer konstruktionsmæssige forandringer, så som etablering af en støbt og vandtæt etageadskillelse.

Ønsker du at fjerne væggen eller dør til trapperummet og stuen (uanset hvilken etage) er brandreglerne i spil, og du skal søge tilladelse.

Vil du tilføje en kvist ud mod baghaven, øges husets boligareal, og du skal søge tilladelse. Det samme gælder hvis du vil indrette et badeværelse i kælderen; det øger boligarealet og der skal søges tilladelse.

Vil du udgrave kælderen, kan der være krav om tilladelse hvis boligarealet øges. Men der kan også udløse krav om tilladelse, at huset - eller nabohuset/husene - er to-familiehuse.

Ovennævnte er blot eksempler på ombygninger/projekter, hvor der ofte er begået fejl, fordi det antages at der ikke kræves tilladelser.

Når det gælder lokalplanens bestemmelser, kan kommunen pålægge en husejer at lave et udført arbejde om, hvis bestemmelser i lokalplanen ikke er overholdt. Det kan f.eks. betyde at nye vinduer eller udvendige døre skal afmonteres og erstattes.

Endelig er der kravene i foreningens regulativer, der er forpligtende for husejeren. Ethvert medlem af foreningen - og bestyrelsen - er ifølge servitut berettiget til at forlange bestemmelserne overholdt, og det kan i yderste konsekvens betyde at et krav om genopretning rejses som civilt søgsmål.

Det er derfor at bestyrelsen kraftigt anbefaler at du benytter professionel rådgiver, når du overvejer ombygninger og/eller renovering af elementer i dit hus. En professionel rådgiver kan - og skal - skabe klarhed om der skal søges tilladelser, hvad der skal søges om og hvor der skal søges.

Det er ikke kun for at spare dig for besvær, ærgelser og mer-omkostninger, hvis der udføres noget forkert. Det er også for at undgå ubehagelige og bekostelige overraskelser, hvis du bliver pålagt at oprette et projekt, der er forkert udført, eller hvis f.eks. dit forsikringselskab tager forbehold for dækningen.

Og det er for at forebygge, at ejendomsmægler og konsulenter i forbindelse med et salg af huset påtaler forhold der overtræder regler og krav, og konstaterer at forholdene skal udbedres inden et salg kan gennemføres, eller hvis den nye køber ønsker at lovliggøre tidligere ulovlige ændringer.

Hvordan skal jeg søge?

Man søger via <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/byggetilladelse-trin-for-trin> eller man kan sende det der kaldes en planmæssig forespørgsel til mailadressen: bygninger@kk.dk.

Skitser projektet ud fra vilkårene i lokalplanen og regulativerne, og send derefter en ansøgning til Københavns Kommune, TMF. Vedlæg en tegning, f.eks. i 1:100, og beskriv fremgangsmåden og oplys materiale og farvevalg. Send gerne et foto på det, der skal laves om og, hvis muligt, et foto af det, der skal sættes op.

Skriv matrikelnummer, adresse, mailadresse og evt. på hvilket telefonnummer I kan nås i dagtimerne. Hvis I ikke ejer ejendommen, skal kommunen også have en fuldmagt underskrevet af ejeren.

Skriv på hvilke punkter der eventuelt søges om dispensation fra Lokalplan nr. 221. Jo klarere projektet er belyst, desto hurtigere kan kommunen give et svar.

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.

Ansøgningerne stiles til:

TMF, Område for Bygninger

Brug kontaktformularen på siden <https://www.kk.dk/bevaringsvaerdi-byggeri>

Område for Bygninger

Njalsgade 13

2300 København S

33 66 52 00 - telefontid man-fredag 9-16.

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

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

Vores veje er offentlig vej. Alle spørgsmål om vej og fortov rettes til

<https://www.kk.dk/borger/parkering-trafik-og-veje/trafik-og-veje/soeg-tilladelse-til-vejaendringer>.

Alle ansøgninger skal sendes via byggeri og miljø (<https://www.bygogmiljoe.dk/>) til TMF, der sørger for at alle tilladelser fra kommunen indhentes.

Bygningsreglement (BR18)

Her får du en kort introduktion til Bygningsreglementet (BR18). Læs mere om reglementet på Bolig- og Planstyrelsens hjemmeside: <https://byggningsreglementet.dk/> Reglementet gælder for alle huse med en bolig til helårsbeboelse, herunder rækkehuse. Reglementet gælder, selv om en del af huset anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig.

Ifølge reglementet 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 tilføjelse af ekstra kvist mod gård eller indretning af toilet eller baderum i kælder ikke kan ske uden ansøgning af kommunen.

Er du i tvivl, bør du søge. Selv om byggearbejderne ikke skal anmeldes, skal de alligevel overholde bygningsreglementets bestemmelser.

Man kan altså ikke slække på kravene. Ansvar for, at alt er i orden, ligger alene hos bygherren. Hvis man ikke overholder bygningsreglementet, kan det også give problemer i forhold til forsikringselskab, kreditforening, bank m.v.

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 lovligt udført i henhold til Bygningsreglementet. Ibrugtagningstilladelse er nødvendig at have ved salg, låntagning m.v.

Nabohøring

I henhold til bygningsreglementet - også småhusreglementet - 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.

Husejerforeningens rolle ved ansøgninger

Før kommunen giver en tilladelse, skal bestyrelsen for Husejerforeningen i reglen 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 dispenseret 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 hjemmesiden, <https://www.strandvejskvarteret.dk/dit-hus/haandvaerkere-og-raadgivere>

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 aftaler om arbejdet.

HUSK! Se altid efter i lokalplanen og i Husejerforeningens regulativer om arbejdet er tilladt
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: Før håndværkeren kontaktes

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

Hvis der skal indhentes byggetilladelse eller en dispensation fra lokalplanen, bør arbejdet først igangsættes efter myndighedernes accept. Bemærk at selv om kommunen skulle dispensere fra lokalplanen skal arbejdet stadig være i overensstemmelse med foreningens regulativer

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

Indhentning af tilbud

- Forlang altid skriftligt tilbud - på grundlag af tegninger og beskrivelser.
- Hvis der ønskes tilbud fra flere end to forskellige håndværkerfirmaer - på det samme arbejde - skal arbejdet

udbydes efter Licitationslovens bestemmelser 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, indskriv da i accepten start- og afslutningstidspunkt for arbejdets udførelse.
- Undlad - under arbejdets udførelse - at ændre ved de aftalte opgavers 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.

KAPITEL 3 – 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 kommuneplanen. Kvarteret er desuden underlagt en bevarende lokalplan og en række regulativer, der skal sikre, at området kan bevares uspoleret. I dette første kapitel af Håndbogen omtales de love og regulativer, der er gældende:

Ændringsarbejder der udføres på bygningerne kan således kun udføres hvis det ikke er i strid med nogle af følgende regelsæt:

- 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, der fortolker de regler for husenes udseende, som er fastlagt i Lokalplanen. (Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/facaderegulativ-2015>)
- Et haveregulativ, der er vedtaget af Husejerforeningen. Forhaverne er ifølge servitutterne gadeareal, og hører dermed til foreningens fællesareal. (Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/haveregulativ-mm-2020>)
- En bestyrelsesvedtagelse, der pålægger husejere at ansøge bestyrelsen, hvis man ønsker at øge ejendommens el-kapacitet ved at tilføje høj-effektgrupper i sikringstavlen. (I praksis en hindring for at opsætte private ladestandere til el-køretøjer). Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/der-kræves-godkendelse-fra-husejerforeningen-inden-etablering-af-feks-elbil-ladestandere>
- Det aktuelle Bygningsreglement. (Se <https://bygningsreglementet.dk/>)
- Eventuelle interne aftaler, såfremt huset ejes af flere husejere.

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:

- Ejerne er forpligtet til at vedligeholde og renholde gaderne indtil midten. De nærmere regler herom fremgår af foreningens Haveregulativ.
- Der må ikke drives værtshushold, lånekantor eller næringsdrift, der er forbundet med vanære, eller som ved støj eller ildelugt forulemper de omkringboende, såvel som der ikke må holdes svin eller fjerkræ på ejendommen.
- Forhaveren mod gaden er udlagt som gadeareal, og kan uden vederlag når som helst forlanges udlagt til gade. Forhaveren hører derfor ikke med til ejendommens grundareal.
- 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. (Forhaverne tilhører foreningen.)
- Bestemmelse vedrørende hegnspligt i forhold til nabohuse.
- Bestemmelse vedrørende den fælles brandgavl - bl.a. pligt til, at den holdes i forsvarlig stand.
- Bestemmelser vedrørende diverse kabler, ledninger og rør (vand, gas, el varme m.v.)
- 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

Lokalplan for området begrænset af Østerbrogade, nordskellene af ejendommene matr.nr.ne 3965, 3966, 146b og 3967 Udenbys Klædebo Kvarter, København, vestskellene af ejendommene matr.nr.ne 3967, 3964 og 3912 ibid., Landskronagade, østskellene af ejendommene matr.nr.ne 1711, 1907, 1707, 1705 og 1702 ibid., en linie i forlængelse heraf over Kildevældsgade, øst- og nordskellet af ejendommen matr.nr. 3858 ibid., østskellet af ejendommen matr.nr. 3175 ibid., øst- og sydskellet af ejendommene matr.nr.ne 4332 og 4816 ibid., og en linie i forlængelse heraf, vestskellene af ejendommene matr.nr.ne 4322, 916 og 3764 ibid. og sydszellene af ejendommene matr.nr.ne 3764 og 916 ibid.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for området:

§ 1 Formål

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

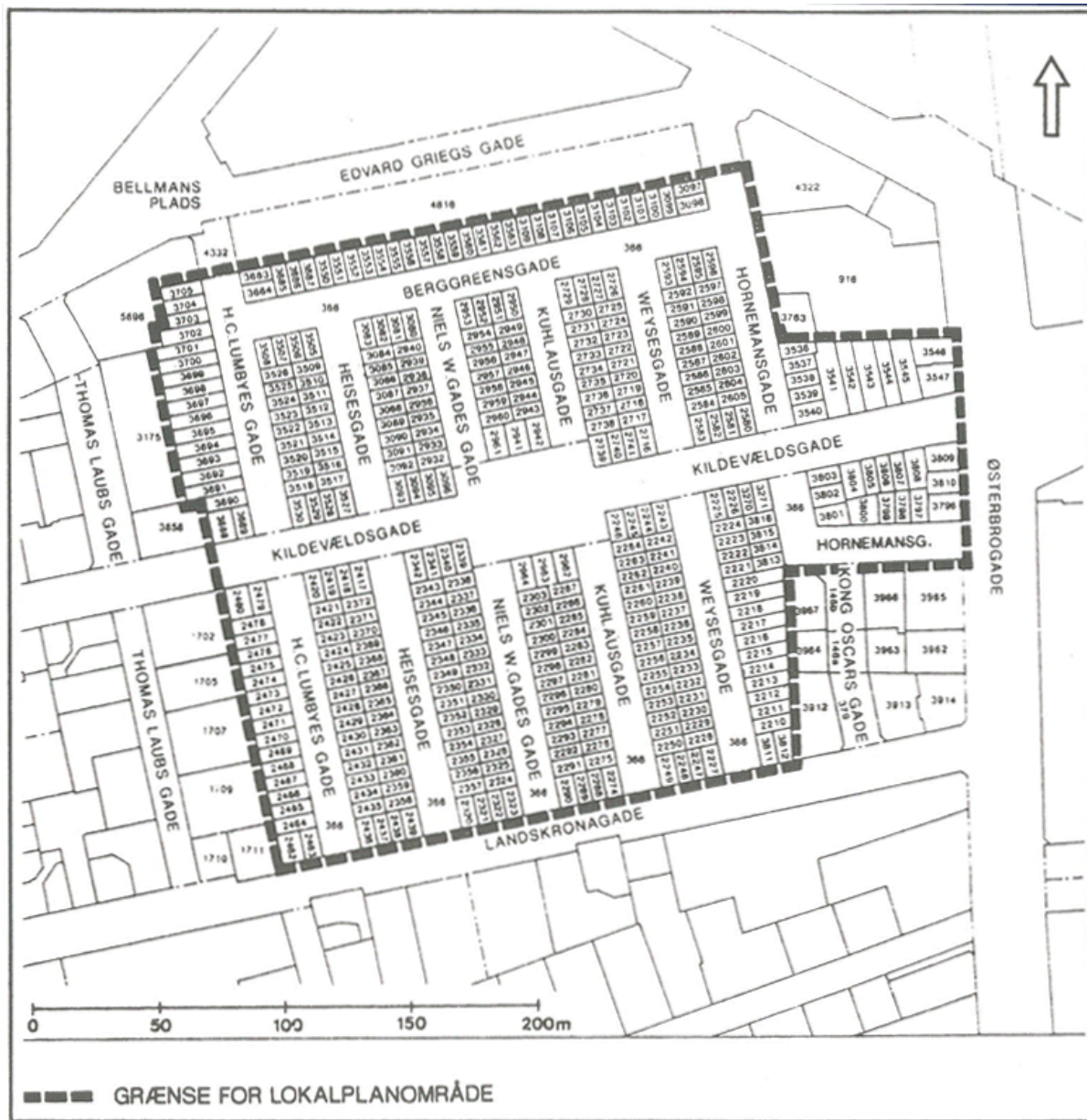
Formålet er desuden at afløse de hidtil gældende servitutter vedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidssvarende bestemmelser.

Det er herunder hensigten, at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

§ 2 Område

Figur 151: Lokalplanområdets afgrænsning (tegning 26.435)

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 26.435 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 2210-2264, 2274-2303, 2320-2372, 2417-2439, 2462-2480, 2580-2605, 2716-2741, 2932-2964, 3080-3109, 3270-3271, 3505-3530, 3536-3547, 3550-3564, 3683-3705, 3796-3816, alle Udenbys Klædebo Kvarter, København, matr. nr. 366 ibid. (vejanlæg) og umatrikuleret vejareal ibid. i Kildevældsgade samt alle parceller, der efter 1. december 1991 udstykket fra de nævnte ejendomme.



Lokalplanområdets afgrænsning (tegning 26.435)

§ 3 Anvendelse

Stk 1 Området fastlægges til boligformål.

Der kan efter Magistratens nærmere godkendelse i enkelthuse indrettes fælleslokaler, samt mindre, kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - der naturligt finder plads i et boligområde. Der må ikke udøves virksomhed, der efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Stk 2*) Stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade kan herudover indrettes til butiks- og kontorlokaler o.l., der efter Magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde. Der må ikke udøves virksomhed, som efter Magistratens skøn er til ulempe for de omboende.

Stk 3 Stueetagen på ejendommene matr.nr.ne 3547, 3796, 3809 og 3810 Udenbys Klædebo Kvarter,

København, fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stk 4 Uanset stk. 3 kan Magistraten (Plandirektoratet i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af den i stk 3, 2. punktum nævnte virksomhed).

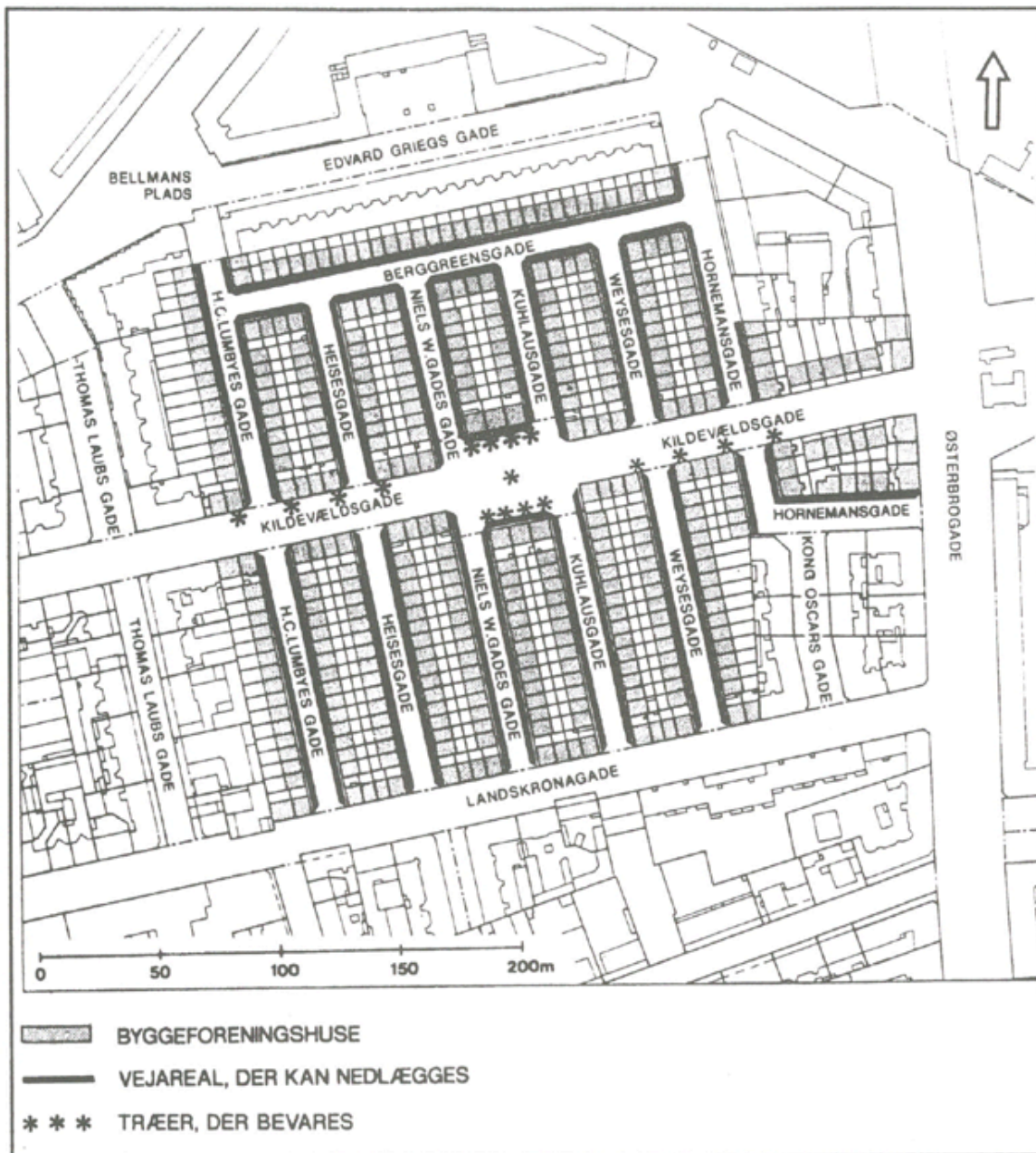
§ 4 Vejforhold

Stk 1 De eksisterende vejlinier opretholdes.

Figur 12: Byggeforeningshuse, vejarealer og træer (tegning 26.436)

Stk 2 Det på tegning nr. 26.426 viste udlagte vejareal mellem fortovets bagkant og facaderne i Hornemansgade, Weysesgade, Kuhlausgade, N. W. Gades Gade, Heisesgade, H. C. Lumbyes Gade og Berggreensgade samt det viste offentlige vejareal i Kildevældsgade kan nedlægges, når betingelserne herfor er opfyldt. Arealet skal opretholdes som have for den bagved liggende ejendom. Arealer beliggende foran ejendomme, der i medfør af § 3, stk. 2, anvendes til butikker eller lignende, skal dog ikke indrettes eller opretholdes som have.

Stk 3 Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.



Byggeföreningshuse, vejarealer og træer (tegning 26.436)

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk 1 De eksisterende byggeföreningshuse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Magistratens særlige tilladelse, jf. dog § 6.

Stk 2 Retablering af bygninger og bygningsdele skal efter Magistratens nærmere godkendelse ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den eksisterende bebyggelse, jf. i øvrigt § 6.

Stk 3 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk 1*) Ændringer i bebyggelsen, for så vidt angår bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden, skal efter Magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og området karakter.

Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Magistratens tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk.ne. 2 - 5.

Stk 2 Ydermure mod gade- og gårdside skal opføres som blankt murværk med forbandt, bånd og gesimser med farver og udformning svarende til de oprindelige.

Eksisterende fagdelinger og dimensioner på vinduer og døre må ikke ændres. Skifersålbænke under vinduer skal bevares. Pudsede partier over døre og vinduer samt i relieffer skal bevares og fremstå med pudset overflade.

Oprindelige butiksvinduer - dog ikke i facaderne mod Østerbrogade - kan udmures med brystning i en højde svarende til øvrige brystningshøjder i stueetagen.

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

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.

Stk 3 Døre og port skal udføres af træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt. Vinduer i facader skal være sidehængte/udadgående dannebrogsvinduer af træ og de heraf afledte typer. Glas skal være planglas. Kældervinduer skal udføres med rammer eller sprosser af træ eller jern samt planglas, og skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer.

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

Stk 4 Tagmateriale skal være naturskifer eller plant tagmateriale med tilsvarende farve, dimension og fastgørelsesmetode og uden afklippede hjørner.

Tagvinduer mod gadeside skal udføres som traditionelle 4 eller 6 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål. På hanebåndsloftet må dog maksimalt isættes 2 vinduer.

Tagvinduer i frontespiciens tagflade skal udføres som traditionelle 4 stens jernvinduer, eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål og kun 1 vindue pr. tagflade.

Skorstene i skel og fælles brandgavle må ikke fjernes, og brandkammene skal være afdækket med mørke vingetegl. Gavlafslutninger på hjørnehusene og frontespicer skal være sorte plader - som tagmaterialet - eller zink.

Udluftninger og ventilationshætter skal anbringes på gårdsidens tagflade.

Tagrender og tagedløb skal have samme profil og dimension som de oprindelige og udføres i zink eller plast i tilsvarende farve.

Stk 5 Kviste skal udformes som de oprindelige 2 fags kviste eller 3 fags kviste. Kvisttage og -flunker skal bibeholdes med zink. Eventuelle nye kviste mod gård skal udføres på tilsvarende måde. Sammenbygning af kviste tillades ikke.

Stk 6 Husene må ikke forsynes med udvendige antenner.

Stk 7*) På forhavsarealerne kan der efter Magistratens nærmere godkendelse opføres åbent vindfang og overdækninger over døre.

Stk 8*) Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Magistratens godkendelse.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk 1 Friarealet skal anlægges med opholdsareal.

Stk 2*) Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter Magistratens nærmere godkendelse.

Stk 3 De på tegning nr. 26.436 viste træer skal bevares i videst muligt omfang.

§ 8 Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger i forbindelse med eventuel nedlæggelse af de i § 4, stk. 2 nævnte vejarealer.

§ 9 Retsvirkninger

I henhold til § i planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 11.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i give byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 10 Påtaleret

Københavns Magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 11 Dispensationer

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Den Samlede Magistrat.

§ 12 Servitutbortfald

Lokalplan nr. 161, bekendtgjort den 8. juni 1990 og tinglyst den 7. november 1990, ophæves, for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser optaget i skødedeklARATIONER om indskrænkninger og forpligtelser ved ejendommenes bebyggelse og benyttelse samt om salg, hegnspligt og bestemmelser om fælles brandgavle, vedligeholdelse og renholdelse af gaden samt deltagelse i omkostningerne ved stikledningers og de fælles vandledningers istandsættelse, tinglyst den 30. juni 1902 og senere, på samtlige ejendomme nævnte i § 2 på nær vejarealerne herunder matr. nr. 366 Udenbys Klædebo Kvarter, ophæves.

*) Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at Magistraten forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, § 6, stk 1, st. 7, og stk. 8 samt § 7, stk 2, skal foretage høring af bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Nærværende lokalplan med indhæftede planer nr.ne 26.435 og 26.426 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i møde den 29. april 1993 og endeligt bekendtgjort den 16. juni 1993.

Facaderegulativ

Facaderegulativet indeholder regler om facader, vinduer og døre. Det er også her du kan læse om franske altaner, tagvinduer, tagets materialer og farver.

Stadsarkitektens Direktorat, der administrerer Lokalplanen, har godkendt regulativets bestemmelser, og vil administrere efter disse.

Regulativets formål er at fastsætte Husejerforeningens retningslinjer for bestyrelsens administration, vedrørende godkendelse af facade-ændringer, der i henhold til Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Se Facaderegulativ 2015: <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/facaderegulativ-2015>

KAPITEL 4 – 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

Husejerforeningen anvender e-mail til skriftlig kommunikation, herunder udsendelse af indkaldelser til generalforsamlinger mv.

Husejer har pligt til at sikre, at foreningen har medlemmets korrekte e-mailadresse at holde den ajourført og tjekke mail løbende. Bestyrelsen har ikke pligt til at verificere medlemmets oplysninger eller varsle medlemmet om mangler i oplysningerne.

Såfremt husejer ikke har en e-mailadresse, eller hvis særlige forhold taler for det, kan bestyrelsen efter ansøgning fritage en husejer fra kravet om e-mail. *)

Stk 7

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 retableret for egen regning. Foreningen kan om nødvendigt lade retableringen ske på medlemmets regning.

Stk 8

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.

*) Vedtaget af generalforsamlingen 1. marts 2023 og bekræftet af ex.ord generalforsamling 24. marts 2023

KAPITEL 5 – RESTAURERING OG VEDLIGEHOLD

Strandvejskvarteret er en unik bygningsmasse med høj bevaringsværdi. Derfor er det vigtigt at vedligeholde sit hus løbende og restaurere de forskellige bygningsdele fremfor at udskifte til nye, for at understøtte den høje bevaringsværdi.

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

Murværket

Som det er almindeligt for huse fra århundredskiftet, er vore huse bygget i massiv mur, opført i blankt murværk i gule sten med buede murstik over vinduer og døre. Facaderne er prydet med vandrette røde murstensbånd samt blændinger over døre og vinduer.

Facadernes ensartede udtryk er vigtig for en harmonisk helhed i kvarteret, derfor er facaderne sårbare overfor tilbygninger og overdækninger over yderdøre mm, hvorfor det anbefales ikke at etablere sådanne – og heller ikke at beklæde eller pudse murværk.

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.

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

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Skal murværket repareres, 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 kaste murværket med en blanding af laserende kalkvand indeholdende kønrøg som pigment.

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

Butiksfacader

Der må ikke opsættes nogen form for skiltning og reklamer på facaderne, 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 butiks- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitekten F). Skiltning skal respektere de murede stik over vinduerne F).

Facader

Ved udbedring skal glatte facadesten af samme farve, struktur og dimensioner som de oprindelige benyttes ved eventuelle reparationer. Det originale murforbandt, farvemønster og relief på facaden, som varierer fra gade til gade og eventuelt frontispice (gavlspids) skal bevares, som defineret i F).

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



Facademønster



Facaderytme

Facaderne må ikke afrenses ved sandblæsning, det er for voldsom en behandling, som kan medføre at murstenene bliver ru og ”oprevet” og betydeligt mere modtagelige for fugt og snavs. Ved afvaskning af snavs og alger, kan der anvendes soda samt børste og efterfølgende afspuling med vand.

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



Fuger i gade- og gårdfacade

Fugerne på gadefacaden er oprindeligt udført med fladskårne fuger udført med profileret fugejern. For bedst mulig holdbarhed kan fugen "brændes" med opvarmet special-fugejern. På gårdsiden er fugerne oprindeligt udført som trykkede fuger, det vil sige at fugen er trykket med fugeske med det samme under opmuring af murværket, så fugen ligger et par millimeter tilbagetrukket fra kanten af murstenen. Slagregn på utætte fuger kan også give fugtskader som i værste fald giver næring til svampeskader.

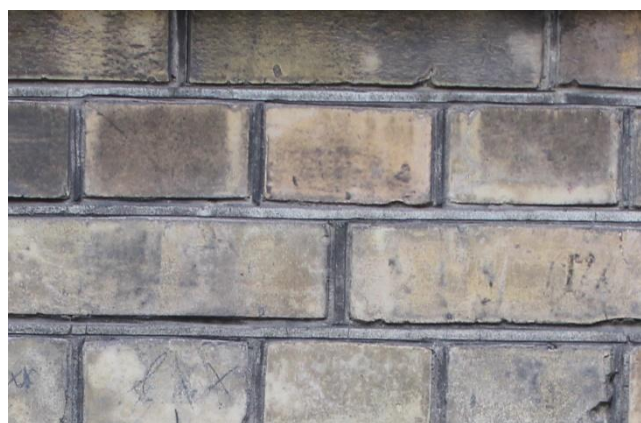
Utætte fuger ses ved at de slipper mod murstenene, der er revner i fugerne eller de er forvitrede og/eller delvist manglende.

Utætte fuger reparerer ved at krads mørtelen ud i en dybde af mindst 25-30 mm, og derefter fuges med ny mørtel, der i styrke svarer til den oprindelige mørtel.

Ved reparation skal fugerne profileres som oprindeligt (se figur 1 i F). I afsnittet "Mørtel til istandsættelse og reparationsarbejde" er de mørteltyper, der skal anvendes beskrevet nærmere.



Fugeprofil på gadesiden



Profiltet på fugen er fladskåren fuge

Fuger mellem mur og vinduer (kalfatringsfuge)

Fugerne mellem mur og vinduer bør kontrolleres i forbindelse med en vinduesreparation eller samtidigt med eftergang af øvrige fuger i murværk. Ofte er de gamle mørtelfuger blevet porøse.

Mørtelfugen er den arkitektoniske og æstetiske bedste løsning, som gør sammenhængen mellem murværk og vinduet naturligt og traditionelt.

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Kalfatringsfugerne reparerer ved at stoppe ud med tjæret værk, som stoppes ind i mellemrummet mellem karme og murværk i en tæt og hårdtbanket stopning i en dybde på minimum 7 cm. Det er vigtigt at stopningen udføres med tjæret værk og ikke mineraluld, som holder på fugt og man derfor risikerer at karmtræet rådner, hvorimod tjæret værk er vandafvisende. Udvendigt afsluttes med luftkalkmørtel iblandet fæhår for forstærkning af fugen. Mørtelfugen skal være 2,5 cm dyb for at blive siddende. På de vandrette karmbundstykker, som fungerer som vandnæser er det vigtigt at mørtelfugen trækkes 7-10 mm tilbage bag karmtræet kant i siderne og på undersiden.

Gårdfacaden

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

Pudsede partier

Pudsede partier over døre og vinduer samt i relieffer skal bevares og fremstå med pudset overflade (L). De kan dog eventuelt males. I afsnittet ”Mørtel til istandsættelse og reparationsarbejde” er de mørteltyper, der skal anvendes beskrevet nærmere.



Antenner, paraboler og ladestandere

I henhold til lokalplanen må husene ikke forsynes med udvendige antenner L). Generelt frarådes det at montere fremmedlægmer ud over facadelamper på facaderne. Antenner og paraboler er nok ikke længere så relevante, men nu kommer ladestandere med tilhørende kabelskinner. De forstyrrer facadernes detaljering og stramme rytme.

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Facader fritholdes for forstyrende elementer der ikke har noget med huset at gøre. Behovet for opladning af el-køretøjer bør løses på bydels-niveau, da kvarterets gaderum, parkeringsregler og el-kapacitet ikke muliggør private lade-standere.



Vinduer, altaner og døre

Vinduer og døre er en meget vigtig del af husenes udtryk og bidrager væsentligt til at understøtte husenes bevaringsværdi. De er med til at understrege byggeperiode, byggestil og karakter og derfor skal man altid forsøge at bibeholde de oprindelige vinduer og holde den oprindelige farvesætning. Hensynet til bevarelse af originalitet bør derfor prioriteres fremfor udskiftning.

Ved udskiftning af senere tilkomne vinduestyper med eksempelvis termoruder, skal vinduerne tilbageføres så materialeholdning, proportioner og farvesætning overholdes, som anvist i facaderegulativet og i tegningsmaterialet i appendixet.

Vinduer med termoruder ændrer på husets arkitektoniske udtryk på en uheldig måde idet materialer, proportioner, detaljer samt glassenes udseende ligger alt for langt fra det oprindelige vindues stil og detaljering.

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

De vinduesløsninger der især anbefales til bevaringsværdige huset og i det hele taget til ældre huse med ramme og sprosseopdelte vinduer er:

- Kitfalsvindue med forsatsvindue, hvor der er eksisterende forsatsvinduer, anbefales det at se på om det er muligt at isætte en termorude i disse.
- Kitfalsvindue med koblede rammer med termorude i inderste ramme.

Vinduer i gade- og gårdfacade

Mod gaden er vinduerne i rækkehusene tofags-vinduer med fire rammer. De nederste rammer er med vandret sprosse. Vinduerne kaldes også dannebrogsvinduer eller korspostvinduer. På gårdsiden er der derudover trefags-vinduer i samme udformning og mindre étfags-vinduer, med en enkelt ramme med sprosse samt et bredere étfags-vinduer med lodret sprosse i øverste ramme samt lodret og vandret sprosse i underste ramme. Vinduerne er oprindeligt udført som ét-lags med trukket glas og forsatsrammer.

I enderækkehusene er der tofags vinduer i frontispicen. Vinduerne er fire-rammede, de øverste rammer er buede, som er hængslet i midterposten. I gavlen er der øverst et mindre rundt vindue.

Vinduerne i frontispicehusene/hjørnehusene varierer fra rækkehusene ved, at der også er trefagsvinduer i stueetagen. Vinduerne i den ene frontispice er étfags vinduer og i den anden frontispice tofags, med 4 rammer, de øverste rammer er buede og hængslede i midterposten.

Mellem frontispicehusene er der yderligere varianter på Landskronagade, Kildevældsgade og Berggreensgade, H.C. Lumbyes Gade, Hornemansgade.

På gadesiden er sålbænke i skifer. På gårdsiden er der ikke sålbænke.



Vinduer i rækkehus, gadefacade



Vinduer i rækkehus, gårdfacade

Kvistvinduerne fremstår i dag i mange forskellige rammeprofiler. De oprindelige mod gade og gård var tofags med to vandrette sprosser. I det hele taget fremstår kvistene og ikke bare vinduerne i kvistene i mange variationer. Der er naturligt et større slid på kviste, på grund af deres udsatte placering, der også gør vedligehold af træværk med videre besværligt.



Istandsættelse af vinduer

De oprindelige vinduer er bygget i en god trækvalitet og meget ofte i god stand. De kan holde mange år endnu, når de blot vedligeholdes med de rigtige materialer.

Generelt anbefales det at, vedligeholde dem ved at afskrabe løs maling og kit, eftergå hjørnebånd for rust og malerbehandle med linoliemaling. Fordelen ved linoliemaling fremfor moderne vinduesmaling er at linolien trænger ind træet og styrker træet. Det er vigtigt at anvende linoliemaling i en god kvalitet, tilsat fungicid for at hindre skimmel. Der kan eksempelvis anvendes linoliefernis til grundning af bart træ og linoliemaling fra Linolie & Pigment.

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

Det medfører naturligvis, at oprindelige murhuller ikke må ændres, dog undtaget ved etablering af fransk altan eller nedgang til gård, hvor bredden af vindueshullet skal bevares.

Vejledning til tilstandsvurdering af vinduerne kan findes i Center for Bygningsbevarings anvisninger vedr. istandsættelse af ældre trævinduer.

Den bedst målbare metode til at se på træets tilstand er ved indstik af syl eller knivspids. Hvis spidsen synker 2-3 mm ind i træet, er træet sundt og kræver kun almindeligt vedligehold. Hvis spidsen synker 3-6 mm ind i træet, er træet opfugtet og måske rådskadet, her skal der foretages en nænsom istandsættelse. Synker spidsen over 6 mm ind i træet er der tale om dybere rådgreb, som kræver snedkermæssige indgreb. Hvis de rådskadede områder dækker mere end 50% af vinduet, kan det nok ikke betale sig at restaurere vinduet og man må se på udskiftning med nyt vindue i samme kvalitet, udformning og detaljering. Der findes tre anvisninger fra Center for Bygningsbevaring. ”Almindelig vedligehold af vinduer”, ”Nænsom istandsættelse af ældre trævinduer” og ”Totalistandsættelse af vinduer”.

Rustne beslag skal afrensnes og eventuelt fastgøres med nye rundhovedede skruer med lige kærø eller helt udskiftes.

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

Vinduetts 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 frostskafer. Gammelt løst kit fjernes og erstattes med ny linoliekit. I ovennævnte anvisninger er beskrevet, hvordan det porøse og løstsiddende kit kan fjernes.

Løs maling skræbes af til fast bund efter Center for Bygningsbevarings anvisning: ”Ikke-støvende afrensning af blyholdig maling ved vinduesistandsættelse m.m.” Hvor træet herefter fremstår bart, grundes der med linoliefernis. Den rå linolie trænger ind i træet og styrker det ved optørringen. Efterfølgende påføres linoliemaling i tynde lag. Påføres linoliemalingen i for tykke lag, lægger malingen sig som ”gardiner” på overfladen.

TILSTANDS-REGISTRERING og analyse for VINDUER af træ





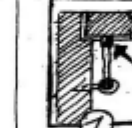
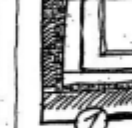

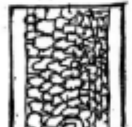

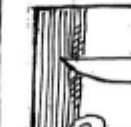
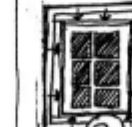
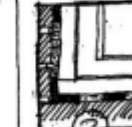



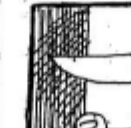


RAADVAD-CENTERETS tilstands-registrerings-system for vinduer af træ består af 10 punkter, hvoraf de 6 er afgørende for, hvilken slags istandsættelse og behandling, vinduet skal have.

Disse 6 punkter er vist nedenfor. En samlet vurdering ud fra de 6 punkter giver følgende muligheder:

- 1: Almindelig vedligeholdelse - begrænset, nemme og billige indgreb
- 2: Nænsom istandsættelse - begrænset, men lidt mere dybtgående indgreb, der kræver stillads
- 3: Total istandsættelse - en større, gennemgribende istandsættelse, som gamle vinduer endfaringsmæssigt faktisk har behov for efter 100 år

Det er helt forkert, at det er meget uoverskueligt at vurdere og overskue gamle vinduers tilstand - og at det er uhyre besværligt, kompliceret og uoverskueligt at sætte dem i stand.

Gamle vinduer er som en åben bog: Skadetyperne er de samme, aldies synlige, og overskuelige, og i praksis, relativt få.

KITFASER	MALING	BESLAG	TRÆ	FALSE	FUGER	VINDUET skal have
 1 Små sprækker mellem glas og kit	 1 Små svamp, mild eller skimmel	 1 Rustpletter på beslagene	 1 Kniv eller syl: 1-3 mm	 1 Vinduesrammerne trækkes ikke til.	 1 Små revner i mortelfuger.	Almindelig vedligeholdelse
 2 Kitten løsnet eller faldet	 2 Muld eller råddent	 2 Rust på beslag og træ	 2 Kniv eller syl: 3-6 mm	 2 Uens faldtolerancer i siderguller	 2 Udfaldne mortelfuger	Nænsom istandsættelse.
 3 Glas eller lodnet brudt	 3 Muld eller råddent	 3 Dele af beslagene er løsnet	 3 Kniv eller syl: Over 6 mm	 3 Båndrammen har bøjet sig	 3 Gamle fugemasser fjernes	Total istandsættelse.

© Søren Vindhøj 2002

Forsatsvinduer

Oprindeligt er vinduerne udført med forsatsrammer. Det bør bevares, hvor det stadig forefindes.

Det er vigtigt at forsatsvinduerne er tætte for at undgå dug på ruderne, da det opfugter træværket og kan give grobund for skimmel m.v. De yderste rammer må derimod godt være lidt utætte, hvilket normalt ikke er et problem ved gamle vinduer.

Forsatsrammer kan kobles direkte til de eksisterende rammer eller lægge an mod en ny indvendig karm. Den sidste løsning kan foretrækkes, både på grund af isoleringsevnen og udseendet. Ved valg af forsatsrammer skal man sørge for at finde en pæn og enkel løsning.

Når gamle vinduer forsynes med forsatsrammer, er det vigtigt, at den indvendige ramme slutter tæt til karmen (med tætningslister), mens den yderste ramme helst skal have en vis utæthed. I modsat fald kan man få kondensproblemer.

Koblede glas

Som alternativ til forsatsrammer, kan der monteres hærdet glas på den indvendige side af vinduesrammen, en såkaldt koblet ramme løsning. Optoglas har udviklet et system, hvor en rude i hærdet glas, hængsles direkte på den ydre ramme. Systemet er uden indgreb i vinduesfalsene, idet der monteres tætningslister, som glasset slutter tæt op imod. Løsningen er ikke så synlig og lysindfaldet bliver ikke forringet. Løsningen besværliggør heller ikke udnyttelse af vinduespladen, som forsatsrammer kan gøre, i det forsatsrammer åbner ind i boligen og optoglasset sidder direkte på vinduesrammen, som åbner udad.

Når udskiftning af vinduer er uundgåeligt

Hvor man står overfor at skulle udskifte senere tilkomne termovinduer, som nu er nedbrudte i træværket eller termoruderne er punkterede eller originale vinduer som er mere end 50% nedbrudte i træværket, kan der udskiftes til vinduer med koblede rammer. Vinduer i facader skal være sidehængte/udadgående dannebrogsvinduer i træ og i de oprindelige mål, med den oprindelige sprosse-opdeling. Der skal være vandnæse på den vandrette post samt karmtræ for neden. Vinduesglasset skal være planglas iht lokalplanen (L), det anbefales at anvende trukket glas, som de oprindelige. Trukket glas giver et flot spil i vinduet i modsætning til det moderne floatglas, der kommer til at virke dødt. Bagerst i håndbogen findes et appendix med tegningsmateriale der beskriver, hvordan vinduet skal udformes, således at det arkitektoniske udseende fortsat understøtter kvarteret bevaringsværdi.

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. Vinduerne holder bare ikke i lige så mange år, p.g.a. den ringere trækvalitet samt termoglas der punkterer. Det traditionelt udførte vindue kan fint leve op til termovinduers U-værdi og de vil tilmed have en længere holdbarhed.

Moderne termovinduer er et mere klodset vindue, med bl.a. bredere sprosser, anden type hængsler, som afviger væsentligt fra de oprindelige vinduer og dermed ændrer facadeudtrykket.



Kældervinduer

Hvor originale kældervinduer er mere end 50% nedbrudte i træværket, skal nye udføres med rammer eller sprosser af træ eller jern samt trukket glas i henhold til tegningsmaterialet i appendixet bagerst i håndbogen. Kældervinduerne skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer (L).

Igen skal nyere kældervinduer med termoruder udskiftes til vinduer i en god trækvalitet, med samme opbygning som de oprindelige, der understøtter det arkitektoniske udtryk.



Originale kældervinduer



Originale kældervinduer

Yderdøre

Hoveddøre er også en meget vigtig del af husenes udtryk. De er som vinduerne med til at understrege byggeperiode, byggestil og karakter og derfor skal man altid forsøge at bibeholde de oprindelige yderdøre. Hvis man er nødt til at udskifte de gamle døre, er proportionerne meget vigtige – og det er meget vigtigt at nye døre udføres som indadgående, som de oprindeligt udførte, både fordi der skabes en dybde i facaden, når døren er tilbagetrukket og fordi indadgående døre er inviterende for gæster. Det er en æstetisk og arkitektonisk bedre løsning som respekterer den oprindelige tanke for ankomstforholdene.

Hoveddøren er oprindeligt udført i træ med tre slanke lodrette glasfelter med ornamenteret glas for oven i døren og tre slanke lodrette fyldninger forneden. Der er en vandret fyldning midt på døren.

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Originale yderdøre bør for en hver pris bevares. Det er vanskeligt at ramme samme autentiske udtryk med en ny og moderne dør, der lever op til tæthedskrav og isoleringsværdier. Eksisterende døre kan tættes med nye tætningslister.

Vedligehold

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. Nedbrudt træ, typisk vandnæsen, udbedres med snedkerreparation.

Døre vedligeholdes malermæssigt på samme måde som vinduerne.

Ældre døre kan i de fleste tilfælde restaureres ved snedkerreparationer og dermed bevares, men hvis en dør skal udskiftes, kan de korrekte døre fås uden væsentlige merpriser. Den nye dør skal udføres i træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt (L). Glas må være trukket eller ornamenteret glas. I appendixet er vist tegning af dør, som kan anvendes ved bestilling af ny dør.



Indadgående dør - korrekt



Udadgående dør - i strid med facaderegulativet

Trappesten

Trappestenene er en del af det arkitektoniske helhedsindtryk af facaden og ankomstforholdene til boligen. Den originale trappesten er granitsten. Mellem hoveddøren og trappestenen er stødet udført i murværk med ventilationsriste til friskluftindtag til boligens naturlige ventilationssystem og friskluftforsyning til kakkelovnene på etagerne.

Trappesten ses i mange forskellige udformninger i dag, når de skal istandsættes, bør det være med tanke på at genskabe det originale udtryk.





Kælderdøre

Kælderdøre er oprindeligt udført i træ med sponseopdelt rude for oven og to slanke lodrette fyldninger forneden. Kælderdøre er udadgående på grund af de indvendige trin.

Kælderdøre skal udføres i træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt L). De kan dog udføres med større eller flere glaspartier F).



Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan opsættes franske altaner i stueetagen og på 1. sal. Eller der kan udføres direkte udgangsdør fra stueetagen med mindst muligt repos L). (Se planmæssig afgørelse:

<https://www.strandvejskvarteret.dk/fileadmin/uploads/Hbogen/Havetrappe-udtalelse-2023-04-27-07-15-50975886-2.pdf>)

Døre skal udføres i træ og som vist på figur 9 i facaderegulativet.

En sådan etablering af nedgang fra stueetagen kan kun gennemføres efter en godkendt tegning. (Se herom i afsnittene om byggesagsbehandling og nabohøring).

Disse døre skal udformes som angivet i appendixet. Bredden må ikke fravige fra bredden på det eksisterende vindue.



Porte

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

Port udført som angivet i facaderegulativet

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.

På huse opført med trappetårn, må der etableres 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 (Henvi- sning til seneste facaderegulativ – figur 10)

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)

Øvrigt træværk

Liste-espalier

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



Farvevalg på træværk

Alt udvendigt træværk skal males med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter L). Det anbefales at vedligeholde alt udvendigt træværk med linoliemaling.

Farvevalg på døre og vinduer skal være i henhold til Facaderegulativet. Det gældende facaderegulativ tillader en del farver, vi anbefaler at dette farvevalg begrænses til de oprindelige, som var vognportgrøn og hvid eller i kombination grøn på karme med hvide gående rammer.

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).

Hoveddøre var oprindeligt malede eller lakerede.

Tag og skorsten

Vedligeholdelse af taget og dets enkelte dele, herunder tagrender og nedløbsrør er vigtig i kampen for at holde huset frit for rådskeer eller de ødelæggende svampeskader. Igen er det vigtigt at nævne, at for at fastholde bebyggelsens høje bevaringsværdi, skal man være tro mod de originale materialer og udformninger ved istandsættelsesarbejder.

Tagdækningen

Et af kvarterets karakteristika er de mørke, ensartede skifertage, som fik stor udbredelse på de historiske etagehuse, der blev opført i slutningen af 1800-tallet i de ubebyggede voldområder omkring København. Det vil være vældig sårbart for husene, at ændre tagmaterialet, som svækker den oprindelige tanke og det arkitektoniske udtryk.

På de fleste huse er taget stadig det oprindelige naturskiferlag, der dog mange steder har været udsat for mere eller mindre heldige reparationer.

Et naturskiferlag er et yderst modstandsdygtigt tag med en levetid på mere end 100 år. De 100 år skal forstås som taget som helhed. Faktisk kan den dækkende del (naturskiferplader) holde længere end undertaget.

Hvis taget vedligeholdes og repareres jævnligt, kan skifertaget derfor have en lang levetid. Det er tilrådeligt med et jævnligt eftersyn af taget, både indefra og udefra. Indvendig skal man selvfølgelig være opmærksom på vand på hanebåndsloftet (også kaldet "spidsloftet"), fugtskjolder på de skrå ydervægge og på den eventuelle indvendige beklædning af hanebåndsloftet.

Tagmateriale skal være naturskifer i 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.

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.

Overvejer man at vælge eternitskifer fremfor naturskifer kan det være en dyrere løsning, fordi det dels kan være dyrere at lægge og dels fordi det har en kortere levetid.

Grundet naturskiferens lange holdbarhed, vil det ofte være 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.

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 kan være svære at skaffe, men forhør dig hos det lokale byggemarked.

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.

Inden der forskælles er det vigtigt at undertag føres ind i murfalsen og lodret op, se tegningsdetalje i appendix.

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

Reparation og vedligeholdelse af brandkammene er et fællesanliggende for de berørte husejere - dog undtaget zinkinds kuddet 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 nødig 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.

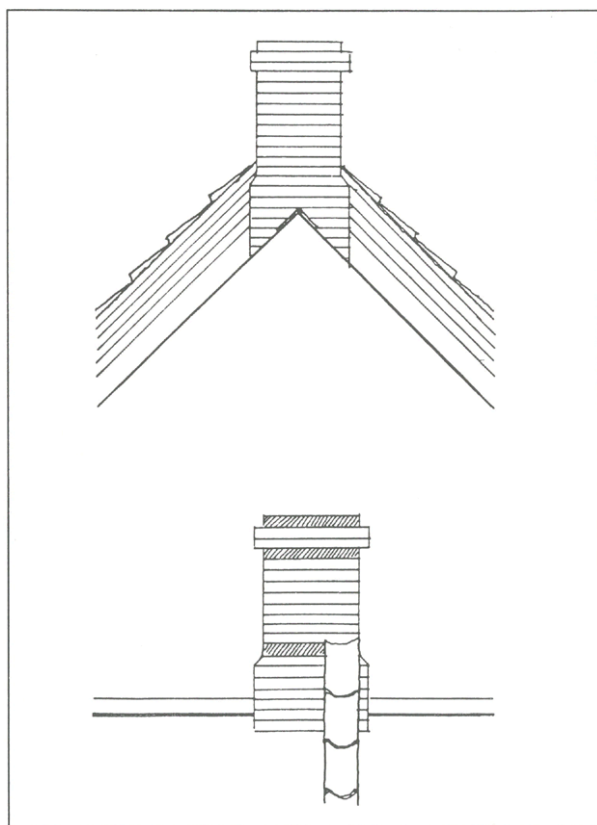
Gavlafslutninger på hjørnehuse og frontispicer skal være sorte plader - som tagmaterialet L). Se endvidere afsnittet om mørtel.



Skorstene

Skorstenspiberne er vigtige for ældre huses arkitektoniske udtryk. Et hus uden en oprindelig skorstenspipe er et forringet hus. Det samme gælder for et hus med en skorstenspipe som er muret op i anden stil. Oprindeligt var de fleste af husene 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 og de understøtter ikke bevaringsværdien. En gylden regel er dog, at vandet skal ledes bort fra skorstenshullet.



Skorstensprofil og brandkam

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Ved reparation skal skorstenspipen føres tilbage til sit oprindelige udseende (se tegning). Der henvises i øvrigt til appendix.

Skorstenspipen bør jævnligt efterses for utætheder, da den er meget udsat for vejr og vind - og syreholdig røg. Skaderne viser sig ved, at fugerne forvitrer og på sigt kan forårsage at murstenene bliver løse. Skorstene, der ikke længere er i brug, bør lukkes foroven, så regnen ikke kan trænge ned og fremkalde løbesod.

De fleste, hvis ikke alle, skorstene er overgået 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 indvendigt i skorstenen med et isolerende materiale.



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.

Når skotrenden skal udskiftes, skal træunderlaget også efterses, evt. udskiftes.

De mange svampeskader der årligt registreres i frontispicehusene, skyldes oftest dårligt vedligeholdte og utætte skotrender.

Tagvinduer

Tagvinduer mod gadeside skal ved en evt. udskiftning have samme dimension som de oprindelige. Der henvises til §7 i Facaderegulativet.

Det oprindelige mål er ca. 55 x 70 cm.

Placering af tagvinduer skal overholde facaderegulativs krav.

På hanebåndsloftet må maksimalt isættes 2 vinduer L).

Eventuelt større vinduer - 78 x 98 cm, kan godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra overkant vindue til tagryggen er den samme som oprindelig F).

Tagvinduer i frontispicens tagflade skal udføres som traditionelle 4 stens jernvinduer, og kun 1 vindue pr. tagflade L). Der kan således i frontispicens tagflade kun godkendes vinduer i dimensionen 55 x 70 cm.

Tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsesvinduer) kan godkendes i dimension 78 x 98 cm F). Alle ønsker om nye tagvinduer vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Det kan anbefales at anvende tagvinduer af typen VELUX GVO eller GVR, der meget ligner de oprindelige tagvinduer, og som anbefales af myndighederne til fredede og bevaringsværdige huse. Bemærk at GVR er væsentlig bedre isoleret end GVO.



Tagkviste

Tagflader er sårbare overfor forskelligheden i tagkvistene, især på gårdsiden ses et bredt spænd af tagkviste og det anbefales at tilbageføre kviste til de oprindelige simple udformninger for at bevare en homogenitet i tagfladerne.

Vedligeholdelse af tagkviste

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. Flunker, 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 – og dermed i strid med bevaringsværdierne.

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 forskubbede 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.

Eventuelle udskiftninger 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). Se appendix for tegning af en typisk gadekvist. Der må ikke etableres zink på fronten.

Eventuelle nye kviste mod gårdsiden skal udføres på tilsvarende måde som den 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. Eksisterende tømmerkarm genanvendes og der bør kun udskiftes vinduesrammer i tilfælde af omfattende rådskaader, eller hvis der er monteret et nyere vindue som ikke har samme udtryk som de oprindelige.

Bemærk at kvistvinduer ikke er dannebrogsvinduer, men kun to eller nogle steder tre rammer.

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

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 som de oprindelige (L).

Tagrygningen

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

Kælder

Fugt

Kældrene i vores huse er følsomme rum - som oftest ret fugtige. Det er vanskeligt at udelukke fugten fuldstændigt. 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 risten under hoveddøren lukkes, vil luften under reposer være stillestående – og hvis det tilmed er fugtholdigt, vil der hurtigt være betingelser for svampeangreb. Svamp kan være svært at konstatere for ikke fagfolk. Her skal man få det grundigt undersøgt og analyseret af en specialist. Nogle svampearter kan udover at leve i træ og andet organisk materiale, som fx tapet, også leve i murværk.

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

Fugt i kælderen kan være fatal for hele husets ”helbredstilstand”, da råd og svamp ofte begynder i en fugtig kælder. Derfor er det absolut nødvendigt at ventilere sin kælder, da svamp - ligesom os andre - ikke kan lide træk. Ventilator skal foregå med forsigtighed, da for meget ventilation vil kunne forværre fugtforholdene når varmere udeluft nedkøles i en koldere kælder.

Fugten i kælderen kan have mange årsager. En grund til uforholdsmæssig meget fugt på kælderydervæggene kan være en tilstoppet eller defekt tagedløbsbrønd, 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 (omfangsdræn). Der graves en rende langs med muren til lidt under kældergulvets niveau. Kældervæggen repareres ved at murfladen afrenses, defekte fuger udkradses og fuges. Derefter svummes muren, dvs. påføres mørtel (se afsnittet ”Mørtel til istandsættelses- og reparationsarbejder”), så den udgør en jævn sammenhængende flade.

Det kan være en god idé at opsætte drænplader med filt langs muren (under terræn). 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.

Dertil kan det være en idé at der udlægges en drænledning for bortledning af nedsivende vand langs facaden. Man bør dog kontakte en autoriseret kloakmester eller kloakingeniør for vurdering af den rigtige løsning. Det kræver at jordens beskaffenhed er egnet til dræning og at vandspejlet ligger under drænledningen, for at det har en effekt. 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).

Center for Bygningsbevaring anbefaler:

Indvendigt bør kældervægge overfladebehandles med diffusionsåbne behandling, som kalkmørtel efterfulgt af kalkning eller silikatmaling. Det kan medføre et hyppigere vedligehold af de indvendige kældervægge, men det medvirker til et sundere hus.

Det må frarådes at behandle kældervæggene indvendig med et fugtstandsende middel, for hvis fugten ikke kan diffundere ud, vil den trænge længere op i konstruktionen - i uheldigt fald op i træbjælkelaget, hvor den kan risikere at danne svamp.

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 fundamentet - nok et arbejde for en fagmand.

Mørtel til istandsættelses- og reparationsarbejde

Husene er opmuret med kalkmørtel, dvs. at den mørtel, der binder stenene sammen, er baseret på kalkprodukter, som har været anvendt langt op i vort århundrede.

I starten af 1900-tallet blev det mere udbredt at anvende det langt stærkere cementmørtel. Den er fejlagtig også blevet anvendt ved renovering og restaurering af ældre murstensbyggeri.

Det er vigtigt at anvende en mørtel der svarer til den originale opmuringsmørtel, da en cementholdig mørtel er alt for stærk i forhold til murstenene og kan forårsage revner i stenene, i stedet for i fugerne, som er nemmere at udbedre.

En kalkmørtel er smidig, elastisk og diffusionsåben, som betyder at den kan ånde og at fugt kan diffundere ud igen.

Dette er vigtigt, så fugt ikke ophobes og risikerer at trænge ind i bagvedliggende træbjælkelag og forårsage rådskader. Dette kan fås færdigblandet, i forskellige mængder, bl.a. ved direkte henvendelse til:

Skandinaviske Jurakalk A/S
Bredeløkkevej 12, Råby
4660 Store Heddinge
Tlf.: 56 50 30 00

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 (35/65/500), dvs. 1 del kulekalk
1 del jurakalk
6 dele sand (kornstørrelse 0 - 4 mm)

Denne mørteltype også anvendes til almindelig fugning/efterfugning og finpuds, men bør da iblandes sand i kornstørrelse 0 - 1 mm i stedet for.

Ved fugning af skorstenene og brandkamme (alle udsatte steder, hvor der skal anvendes en stærkere mørtel):

Blandingsmørtel i forholdet 1:2:9 (20/80/475), dvs.

1 del kulekalk
2 dele jurakalk
9 dele sand (0 - 4 mm)

I overgang mellem brandkam og tag, samt ved svumning på yderside af kældervæg (kun under terræn):

Ren hydraulisk kalkmørtel i forholdet 1:3, dvs. 1 del jurakalk og 3 dele sand

Ved udbedring af kalfatringsfuger (fuger mellem karme og mur):

Der skal anvendes luftkalkmørtel, fremstillet af læsket kalk og sand i kornstørrelse 0-4 mm i forholdet 1:3. For armering af fugen iblandes fæhår.

Fæhår kan lægges i blød ca. 1 døgn inden det blandes i mørtlen for at blødgøre hårene, så de er lettere at røre ud i mørtlen. Der skal anvendes ca. 60 gram fæhår til 25 liter mørtel. Fæhår afkortes til længde af 3-4 cm.

Fjernelse af kalk og cementslør, efter opmuring eller fugning med kalkmørtel, bør ikke ske med syre, men der afvaskes med rent vand.

Indeklima

For at opretholde sunde boliger, er det vigtigt med et sundt indeklima. Det indebærer at fugtniveauet i boligen holdes nede. Jo tættere huset bliver, jo større bliver behovet for ventilering for at undgå ophobning af fugt fra den moderne levevis.

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 tætner vinduerne.

Udefra skyldes fugtproblemer oftest regnvand, der kommer ind i huset via tilstoppede brønde, tilstoppede tagrender, utætte tagedløb 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 vandværk. Hyppigere ser man dog mildere symptomer som dug på vinduerne og/eller jordslæde pletter på ydervæggene, især bag møbler, malerier og gardiner. Det er generelt en dårlig idé at placere tunge møbler op ad ydervægge, da luftcirkulation hindres og der dermed er basis for skimmel.

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.

Tøjtørring indendørs er ligeledes uhensigtsmæssigt, da det bidrager til et højere fugtniveau i boligen.

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 og dermed være i strid med de bærende bevaringsværdier. En indvendig isolering vil formindske de i forvejen små rum.

Efterisolering kan derfor begrænses til:

- vinduer (forsatsvinduer eller koblede vinduer)
- loft, her er der god plads til isolering
- kviste (flunker/sider dog minimalt)
- Under kvistvindue
- skråvægge/skunke, her er der god plads til isolering
- paneler under vinduer (eller hele vægfladen)
- kældergulv
- kældervægge udefra under terræn er mest anbefalelsesværdigt.

Skråvæggene på 2. sal giver et stort varmetab og bør isoleres. Den simpleste måde er at isolere indvendig på den store flade, med f.eks. 200 mm glasuld og opsætte en ny vægflade. Bemærk at der i bygningsreglementer er lempeligere krav til efterisolering af tagflader, formuleret i dokumentet "Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger, Bygningskultur Danmark 2010".

Den bedste løsning er dog at rive den eksisterende skråvæg ned og isolere mellem spær.

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

Der kan også vælges 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.

Som afslutning efter isolering af skråloft bør der afsluttes med traditionelle brætter, halmstrå og puds. Dermed opnås en god dampbremse mod taget.

Etageadskillelsen til loftet, som er uisoleret 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 enten er ler eller høvlspåner) og erstatte det med mineraluld. Herefter udlægges de gamle gulvbrætter eller et nyt gulv i samme tykkelse.

I de fleste tilfælde er der ingen grund til at isolere selve tagfladen i loftsrummet (hvis etageadskillelsen først er isoleret). Et uisoleret 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.

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

Isolering bag radiator skal udføres "efter bogen", dvs. med en tæt dampspærre af 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 er nødvendigt at dampspærren slutter helt tæt til tilstødende bygningsdele, hertil skal der anvendes specialkomponenter og det vil være en god idé at kontakte en fagmand inden.

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 mirakel-løsninger.

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.

Isolering kan til en vis grad bidrage til løsning af fugtproblemer. I denne sammenhæng er det vigtigt at forbedre vinduernes isoleringsevne med forsatsvinduer 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. Har huset stadig de oprindelige vinduer, vil det ikke kunne betale sig på CO2 regnskabet at udskifte til nye vinduer, i det nye termovinduer har kort levetid, og skal påregnes skiftes hvert 16. år. De oprindelige vinduer har holdt i 125 år og kan holde i mange år endnu, hvis de vedligeholdes.

Opvarmning

De fleste af vores 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.

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

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, derfor er det vigtigt at de eksisterende udluftningsriste i trappesten og kældervinduer bevares. Også i køkkener og baderum må der sikres et godt, konstant aftræk, eventuelt ved hjælp af mekaniske ventilatorer og emhætte i køkken. Afkast for udsugning skal føres over tag på gårdsiden eller evt. i skorsten, som ikke længere er i brug. Afkast må ikke føres ud gennem facaden. For mekanisk aftræk bør du konsultere en fagmand, da en underdimensioneret ventilator i værste tilfælde kan forværre fugtforhold i boligen.

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 materialforvalter:

Du bedes medbringe en seddel med navn, adresse og telefonnummer, hvorpå du kvitterer for modtagelsen af det ønskede. Anvendelse og opsætning er på eget ansvar.

Følgende materialer er til låns:

Enkelt stige letmetal i 3 fag, 12. m

Foldestige i letmetal (kan bl.a. stå på trapper)

Udtræksstige til tag i 2 fag, 8 m.

Wienerstige i letmetal, 4 m.

Træstige enkeltfag, 4 m.

Træstige 2 fag, 8 m.

To-delt skydestige, kan nå op til tagrender

Rullestillads, letmetal

Stillads, letmetal

Læs mere om stilladserne på: www.strandvejskvarteret.dk

1 stk. rensébånd til rensibrønd, smalt bånd

1 stk. rensébånd til kloak, bredt bånd

Stor kloakskovl til køkkenbrønd, 30 cm.

Lille kloakskovl til tagedløbsbrønde, 10 cm.

Døre og gerigter

Vinduer (forsatsruder, hele ruder etc.)

Skiferplader til reparation

To vand-stopnøgler

En pælespade

Stor fællesgrill (50 kr. i leje + 200 kr. i depositum for at sikre, at den leveres tilbage i rengjort stand)

Et bord 200 x 90 cm

Fire borde 180 x 90 cm

Bordbukke 9 stk. og enkelte bordplader

Et vejskilt

Splitter

Foreningen har diverse splitter - en slags fjederstål til at rense forstoppede kloakledninger med. Disse kan lånes ved henvendelse til bestyrelsens materialforvalter.

Stillads

Foreningen har et pragtfuldt letvægts-stillads, der udlånes til husejere, der selv bygger om.

Stilladset bygges op over et grundmodul på 200 x 80 centimeter (som kan klappes ud), og der er så mange moduler, at stilladset - fuldt udbygget - kan dække 4 meter facade op til tagrenden.

Det kan også sættes sådan sammen, at det både kan dække frontispice og spidsen af gavlen, hvis det er det, man har brug for.

Ved opsætning og brug af stilladset skal Arbejdstilsynets regler følges - også når man selv udfører arbejde på det. Reglerne udlånes sammen med stilladset, men de vigtigste regler, der skal iagttages, er:
Et godt underlag for benene, der er forsynet med indstillelige spindler. Eventuelt udlægges træplader eller andet passende materiale - dog ikke mursten.

Stilladset skal fastgøres forsvarligt til facaden, for hvert andet stilladsfag eller hver anden stilladshøjde - hele vejen. Til fastgørelse anvendes rawlplugs og kraftige øjebolte, fastgjort til facademuren - ikke vinduerne. Hvis de nederste rammer ikke kan fastgøres - eksempelvis ved en butiksrude, skal der etableres skræafstivning.

Arbejdsreposerne skal forsynes med afskærmende værn - i mindst én meters højde, inklusive fodværn, som også er til rådighed.

Stilladset skal afstives langs facaden med skrårør (diagonaler) for at give stilladset tilstrækkelig stivhed. Foreningen er ikke ansvarlig for den enkelte husejers brug af stilladset.
Som for foreningens andet materiel, er det en selvfølge, at også stilladset tilbageleveres i "rengjort" stand.

KAPITEL 6 - RÅD OG VINK

Affald

Kvarteret har en (nu konsolideret) forsøgsordning, der på én gang skal sikre at vi sorterer i de mange forskellige fraktioner, og at antallet af affaldscontainere ved hvert hus er så begrænset som muligt.

Husene deler affaldscontainere i "klynger" af fire eller fem huse, således at sorteringsfraktionerne er tilgængelige nær alle huse.

Man kan tilmelde sig en sms-tjeneste, så man får et varsel om hvornår de containere der står ved huset, bliver tomt.

Gå ind på <https://nemaffaldsservice.kk.dk/>

Vær opmærksom på, at tømning kan blive forhindret af parkerede biler eller andet der spærrer de smalle gader.

Affaldsgruppen, der består af frivillige, har gennem en årrække stået for dialogen med kommunen om vores affalds-løsninger.

Se også <https://www.strandvejskvarteret.dk/dit-kvarter/affald-og-skrald>

Antenner

Der må ikke monteres antenner af nogen art på husene.

Arrangementer

Foreningen finansierer den årlige sommerfest og julemarkedet i Weysesgade, og giver økonomisk støtte til fastelavn, Halloween og andre beboer-drevne initiativer, der har hele kvarteret som målgruppe.

Baghaver

Baghaven/gårdhaven er en del af matriklen og dermed ejendommen - i modsætning til forhaven, der er foreningens.

Foreningen har ingen regler der gælder baghaverne; der er til gengæld lokalplanens enkle og klare forbud mod at der opføres yderligere bebyggelse.

Når det gælder buske, træer og anden beplantning hos naboen som man evt. finder generende, er naboen henvist til at tale sig til rette med hinanden.

De langsgående hegn/plankeværker skal vedligeholdes i fællesskab af de respektive genboer; de tværgående vedligeholdes efter samme fordeling som i forhaven.

Bestyrelsen

Vælges på generalforsamlingen og står for foreningens virke og drift, som bestemt af vedtægter og generalforsamlinger.

Der vælges fem medlemmer. Valgperioden er to år, og der vælges to, hhv tre medlemmer forskudt hver andet år. Der vælges to suppleanter, for et år.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, og fordeler arbejdsområder. Opgavefordelingen kan ses på hjemmesiden

<https://www.strandvejskvarteret.dk/din-forening/bestyrelsen>

Brandkammer

Ansvar og vedligehold er fælles mellem de to huse. De er meget udsatte for vind og vejr, så det er vigtigt at holde øje med deres tilstand.

Hold fx øje med om der er meget sand/kalk/mørtelstumper i tagrenderne nedenfor brandkammerne.

Brændeovne og pejs

Er ikke længere primær opvarmingskilde i kvarterets huse, og i mange huse er skorstenene ikke i brug. NB: Skorstenen, der står i husets gavl og er sammenbygget med brandkammeret, må ikke fjernes.

Vil man installere pejl/brændeovn i huset, skal skorstenen inspiceres og godkendes af en skorstensfejer. Der er også en række regler ved selve opstillingen af en brændeovn/pejs, der skal overholdes:

<https://mst.dk/service/nyheder/nyhedsarkiv/2021/jul/ejerskifteordning-forstaa-de-nye-regler-for-braendeovne/>

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2018/49>

Byggeaffald

Små mængder byggeaffald fra mindre gør-det-selv-arbejder kan stilles til afhentning som storskrald.

Større mængder skal afleveres på genbrugspladsen.

Håndværkere skal inkludere håndteringen af byggeaffald i deres opgave.

Se også

<https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/affald-og-genbrug/affaldssortering/storskrald>

Byggeplads/renovering

Store renoveringer og ombygninger kræver ofte håndværkere gennem længere tid, og plads til materialer og evt. skurvogn og containere.

En tilladelse til at bruge gadeareal/fortov under et byggeprojekt skal indhentes hos kommunen. En tilladelse er tidsbegrænset, og det vil

normalt være byggefirmaet der skaffer en tilladelse.

Er projektet langvarigt kan det kan være klogt at tjekke med byggefirmaet at tilladelser er i orden, og samtidig holde naboer orienteret om byggeprojektets forløb og tidsplaner.

Byggetilladelse

Der skal søges tilladelse ved arbejder, hvor boligens areal udvides, fx hvis der indrettes toilet og badeværelse i kælderen, eller bygges kvist/kviste på husets bagside. Byggetilladelse er p.t. ikke pålagt gebyr

Cykler

Der må ikke opsættes cykelstativer på gaden, hjørner eller fortorve. Det er alene vejmyndigheden, der disponerer over de arealer.

Husejerens pligt til at holde fortovet rent og fremkommeligt betyder også, at fortovet ikke kan bruges som den normale plads for husstandens cykler - hverken alm. cykler eller ladcykler.

Kommunen har indskærpet over for Husejerforeningen, at det ikke er tilladt at parkere cykler eller andre køretøjer i gadetræskummerne, eller at fastlåse ting til gadetræerne. Dette gælder for alle træer; unge såvel som gamle.

Cykel-halvtag

Der må opføres cykel-halvtag i forhaven, hvis det overholder beskrivelsen i foreningens haverreglement. NB: det må ikke gøres fast til husets facade.

Se side 12 i Håndbog for husejere 2010-udgaven

<https://www.strandvejskvarteret.dk/fileadmin/uploads/Hbogen/Haandbog-2010-09-09.pdf>

Døre, indvendige

Husene blev oprindeligt udstyret med indvendige fyldningsdøre. De er bevaret i mange huse, mens andre har skilt sig af med dem. En del er blevet leveret i foreningens materielkælder, og med lidt held kan man måske finde en dør i god stand der passer.

Nye fyldningsdøre vil være ganske dyre at anskaffe, men alt kan lade sig gøre - hvis man vil betale prisen.

Afsyring af døre er ikke så udbredt som det var en gang, og det er stadig sådan at en afsyring kan få en dør til at slå sig ganske meget.

Døre, udvendige

Hoveddøren skal være indadgående.

El-forsyning

Det er op til den enkelte husstand at vælge forsyningselskab, men strømmen går gennem et og samme ledningsnet.

Grupper af 8-15 huse forsynes af det samme kabel, der er ført over lofterne på husene. Typisk en halv bygningsblok, incl det halve af ende-blokken, i hver sektion. Kablet, der er tykt som en velvoksen tommelfinger, er synligt lodret op ad gavlene på endehusene. En del af forsyningsanlægget ses også som nogle store, galvaniserede stik-lignende metal-bokse, der sidder lidt over jorden på nogle af husene.

Boksene indeholder sikringer.

Boksene, kaldet hovedbly, og kablet der fører frem til husenes elmålere, er foreningens og belagt med servitut.

En generalforsamling i 1994 fastslog, at vedligehold og reparationer er foreningens ansvar.

El-opladning af biler

Det er ikke muligt at etablere privat ladestation til el-bil i kvarteret. Kapaciteten i husenes fælles elnet tillader det ikke, desuden kan ingen privatisere en parkeringsplads i kvarteret.

Til gengæld er der efterhånden mange lade-positioner i nærområder, og nu er der både en lyn-lade station på Hans Knudsens Plads og flere hurtig-ladere i nærheden.

Se også

<https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/der-kraeves-godkendelse-fra-husejerforeningen-inden-etablering-af-feks-elbil-ladestander>

Espalier

Der må opsættes et liste-espalier på facaden mod gaden. Det må dog ikke række højere end underkassen af vinduerne på 1. sal.

Facebook

Der er en meget aktiv Facebook-gruppe i kvarteret, der er kun for kvarterets beboere (og personer med tæt tilknytning, som fraflyttede børn).

Gruppen er åben for debat, information, bytte, dele og låne - og alt mulig andet. Den administreres af frivillige og er et rent beboerinitiativ. Man skal godkendes af adm. for at blive lukket ind.

Farlig affald

Alle huse har fået en rød kasse til farligt affald. Det afhentes med mellemrum af kommunen. Alternativt kan det afleveres på

genbrugspladsen, Bellmangade.

Fejning og rydning

Gaderne er kommunal vej, alligevel skal husejer feje og rydde. Det gælder ikke mindst ved snefald om vinteren.

Som grundejer på en offentlig vej har du ud for din ejendom ansvar for:

- at holde fortov og udvendige trapper rene, fri for ukrudt og udhængende grene.
- at rydde sne og gruse/salte på fortovet og udvendige trapper.

Kloakken/risten i gaden må ikke bruges til at feje ned i; i længden kan det føre til tilstopningen.

<https://www.kk.dk/borger/parkering-trafik-og-veje/trafik-og-veje/grundejernes-ansvar-for-vej-og-fortov>

Fjernvarme

Alle kvarterets huse er efter beslutning i Borgerrepræsentationen tilsluttet fjernvarme.

Der er forskellige typer varmevekslere, sammenbyggede eller delte til hhv varme og brugsvand, og enhver form for arbejde på installationen kræver autoriserede vvs-folk.

Reguleringen af anlægget er husejers eget ansvar, og kan være svær - men fin-indstillingen har betydning for fjernvarmeregningen.

Se hjemmesien:

<https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/varme-links-til-information-og-gode-raad-om-fjernvarme>

Radiatorerne bør have temostatventill, og alle radiatorer i samme rum bør indstilles nogenlunde ens.

Efter en sommer hvor radiatorerne ikke har været i brug kan ventilen sætte sig fast; det ordnes ved at tage selve temostat-enheden af (af plast; enten fastgjort med et spændebånd eller med en drejbar snap-lås) og slå let på stålstiften, det stikker direkte ud fra termostatenhedens bærestykke. Slå let, men fast direkte på stiften med en hammer, til den bevæger sig. (den er fjederbelastet, men kan sætte sig fast pga kalk.)

Når der åbnes for varmen i efteråret bør man tjekke at der er vand i systemet (se måleinstrumenter i kælderen) og at luften er lukket ud af alle radiatorer; begynd med øverste radiator i huset - udluftningsventilen sidder modsat temostat-enheden på radiatoren, og kræver en "specialnøgle".

Varmt brugsvand

Temperaturen på det varme brugsvand reguleres på/ved fjernvarmeinstallationen i kælderen - enten en samlet unit eller en separat varmtvandsvarmer. Temperaturen anbefales at ligge omkring 50 grader, men under 56 grader.

For høj temp øger forkalkningen i rørene, for lav øger faren for legionella-bakterier.

Tager det lang tid at få varmt vand på etagerne i huset, kan det være en ide at få monteret en cirkulationspumpe, eventuelt en dobbelt rørføring.

Flasker og glasemballage

Der er flaskecontainere på Bellmans Plads og ved Sporsløjfen - og naturligvis på Borgervængets genbrugsplads.

Forhaver

Alle forhaven (undtagen Kildevældsgade og Landskronagade) er vejareal, der er udlagt til brug som forhaver, under foreningens myndighed. Det betyder dels at husejer ikke betaler grundskyld af forhaven, dels at forhavens indretning er underlagt foreningens haveregulativ, vedtaget af generalforsamlingen.

Det betyder blandt andet at der er krav til hvordan hegn/stakit/hæk udføres, og krav om at forhaven skal være overvejende grøn.

Se hjemmesiden: <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/haveregulativ-mm-2020>

Vedligehold af det tværgående hegn mellem to forhaver fordeles typisk sådan, at husejeren står for hegnet mod nord/mod højere husnummer. (Der kan være afvigelser, se i givet fald originalskødet)

Forsikringer

Foreningen har ingen forsikringer, der dækker husejerne eller husene.

Det anbefales at den enkelte husejer har forsikring der indbefatter skjulte rør og stikledninger.

Fællesantenneanlægget

Alle huse er tilsluttet et fællesantenne og kan få Yousee's grundpakke med tv-signaler til en fordelagtig pris. Er man tilsluttet, opkræves det årlige abonnement på grundpakken sammen med kontingentet til husejerforeningen.

Alle yderligere ydelser og pakker fra Yousee er aftaleforhold mellem husejer og Yousee, og har intet med foreningen at gøre.

Man kan afmelde grundpakken, skriftligt, til foreningen. Foreningen afmelder grundpakken, når et hus sælges; en ny ejer skal altså tilmelde sig, hvis grundpakken ønskes.

Se hjemmesiden:

<https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/yousee-grundpakke-administration-via-husejerforeningen>

Grundpakken er ikke en betingelse for at kunne trække internet via kablerne.

Fællesarrangementer

Kvarterets fællesarrangementer er som udgangspunkt organiseret og båret af beboere. Foreningen har i mange år givet tilskud til arrangementer som fastelavn, halloween, julemarked og har dækket sommerfest og nytårsfyrværkeri. Alle beboere kan tage initiativ til et fællesarrangement, og søge om økonomisk tilskud i bestyrelsen. For at komme i betragtning skal arrangementer henvende sig til hele kvarteret/ alle kvarterets børn.

Gadefester

Der bliver hvert år holdt gadefester i nogle af gade-afsnittene syd for og nord for Kildevældsgade. Det kan være en god ide at orientere politiet, hvis man påtænker at fylde gade med borde og stole.

Gadevedligehold

Gaderne er kommunale, og kommunen står for ren- og vedligehold.

Ser du noget, der trænger til en kommunal hånd, kan du melde det med en app på mobiltelefonen eller via: <https://givetpraj.kk.dk/>

Gas

Leveres af HOFOR. Alle husene har haft gasforsyning, men den er nu afbrudt mange steder, hvor man er gået over til el i køkkenerne.

Har man gas-forsyning, og vælger at gå over til el, skal forsyningen til huset helt afkobles ude i gaden. Det er en opgave som kun udføres af HOFOR, og den er ikke billig.

Tilsvarende er det en bekostelig sag at få gas til et hus, hvor gassen er blevet afviklet.

Genbrug

Foreningen har i materielkælderer et lille udvalg af døre og vinduer, der er til rådighed for muligt genbrug.

Det er altid en god ide at spørge materielgruppen, om der er brug for eventuelle døre, vinduer mm, inden man i forbindelse med en ombygning sender ting til genbrugspladsen.

Genbrugsplads

<https://a-r-c.dk/genbrugspladser/borgervænget/>

Graffiti

Foreningen har tegnet et abonnement hos firmaet Allremove, der kommer og fjerner graffiti på facader, når det anmeldes til dem.

Vi har forsøgt at få de meget overmalede installationsskabe i Kildevældsgade rensede, men det har ikke givet noget nævneværdigt resultat.

Du kan selv anmelde graffiti, det skal ikke ind over bestyrelsen. Se kontakinfo:

<https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/graffiti-nej-det-er-ikke-kunst>

Haveaffald

Se kalenderen her for info om hvornår der hentes haveaffald:

<https://nemaaffaldsservice.kk.dk/>

Hegn

Hegn, stakitter og hække i forhavnerne er reguleret af lokalplanen og haveregulativet.

En ændring af eksisterende hegn, stakit eller hæk skal godkendes af kommunen.

Vedligeholdelse af sidehegnet (fra facade til gade): husejer er typisk ansvarlig for hegnet ind mod højere husnummer; hvis der er tvivl om ansvar er man nødt til at finde originalskødet frem. (Tommelfingerregel: står stolperne hos dig, er stakittet/hegnet dit. nb: afvigelser er mulige.)

I baghaverne er ansvar for hegn vinkelret på huset fordelt efter samme model, mens hegnet mod genboen er fælles mellem de to huse.

I baghaverne gælder alene hegnsloven og bygningsvedtægten for København; foreningen har ingen rolle.

Det betyder at alt skal løses gennem aftale med naboer og genboer.

Hjemmesiden

www.strandvejskvarteret.dk er en beboerdrevet hjemmeside for kvarteret og foreningen, der rummer information, nyheder (og et nyhedsbrev pr. mail), regler, vejledninger, arkiv med mere. Siden drives af frivillige redaktører, og er finansieret af foreningen.

Kilden

Foreningens beboerdrevne blad Kilden udkom fra 1981 til 2021. Bladets december-udgave 2021 blev den sidste, da der ikke længere var frivillige til at skrive og redigere bladet.

Samtlige årgange og numre er scannet og kan læses på hjemmesiden:

<https://www.strandvejskvarteret.dk/din-forening/kilden>

Kloak

Efter beslutning på en generalforsamling i 2015 ophørte kloakken under husene med at være foreningens ansvar. Kloakken er derfor husejers eget ansvar, og det kan være et argument for at have forsikring for skjulte rør og stikledninger. Tagnedløbs-brøndene på begge sider af huset bør renses med en kloakskovl mindst en gang om året. Kloakskovle kan lånes i materielkælderen. Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/din-forening/materielkælderen>

Kontingent

Husejere er ved servitut forpligtet til at være medlem af husejerforeningen, og kontingentet fastsættes af den årlige generalforsamling. Kontingentet opkræves en gang om året, 1. april. Kassereren opkræver rykkergebyr. En restance kan overdrages til inkasso, hvis kontingentet ikke er betalt den 31. maj. Livet bliver nemmere for husejere og for kassereren, hvis man tilmelder kontingent til betalingservice. <https://www.strandvejskvarteret.dk/kontingent>

Kælder-udgravning

Udgravning af kælder er et omfattende og kompliceret projekt - både når det gælder den praktiske udførelse og når det gælder det bureaukratiske. Fordi husene er gamle, ikke har fundament og er sammenbyggede ved murene ind til naboer/naboerne er der en række forsigtighedshensyn, der er strengt nødvendige. Der bør derfor sikres professionel rådgivning og tilsyn. I forhold til tilladelser og anmeldelser til myndighederne er reglerne forskellige alt efter om der er tale om en - eller fler-familiehuse, om der indrettes bad og toilet osv. Der bør ikke sættes noget i gang uden at der er skabt fuldstændig sikkerhed om der kræves tilladelser osv.

Legezoner/legearealer

Berggreensgade og gaderne syd for Kildevældsgade har markerede legezoner med 15 km/t fartbegrænsning og parkeringsforbud. Legezonerne skal være åbne for gennemkørsel.

Materielkælderen

Foreningens materielkælder i Hornemansgade 2 råder over alt fra stiger og et mellemstørrelse-stillads med stilladsvogn, til cykelanhænger og store grills. Se oversigt og kontakt-personer: <https://www.strandvejskvarteret.dk/din-forening/materielkælderen>

Papir og pap

Papir indgår i det sorteringssystem, der er i kvarteret nu (2022). Pap forventes ikke at indgå i kvarterets sorteringssystem for en gang i 2023. Pap kan afleveres på genbrugspladsen, Bellmansgade.

Parkering

Efter kommunens overtagelse af de private fællesveje, kræver det beboerlicens at holde i kvarteret - eller p-billet. Der må kun parkeres i den ene side af gaden, i sidegaderne på siden med ulige numre. Undtagelsen er den første del af Hornemansgade og hele Bellmansgade, hvor der parkeres ud for de lige numre. Der må ikke parkeres i lege-zonerne.

Planmæssig tilladelse

Der skal søges Planmæssig tilladelse til ændringer, der er omfattet af bestemmelserne i den bevarende lokalplan. Den planmæssige tilladelse er ikke pålagt gebyr

Rotter

Med mellemrum bliver der set rotter i gårdrummene, og nogen gange kommer de også ind i husene. Ser man rotter, ude eller inde, skal det med det samme meldes til kommunen, der tager sig af al videre opfølgning. Rotterne kommer typisk op til overfladen fra et knækket kloakrør eller et hul i en nedløbsbrønd; måske graver de sig op et eller andet sted i haven. Hold øje med om der pludselig er huller i bed o.l. i haven. Er rotter først kommet op, holder de sig ikke til et begrænset område. Ser man en rotte. f.x i baghaven, er det fornuftigt at tale med naboerne - måske i hele gårdrummet - for at finde frem til hvor rotterne er kommet op. Heldækkende træ-terrasser i baghaven kan gøre det vanskeligere at få bugt med et rotteproblem. Se kommunens info: <https://www.kk.dk/rotter>

Servitutter

Bestemmelser, der er indskrevet i skødet, og som på forskellig måde kan begrænses husejerens dispositioner i forhold til huset, grunden og anvendelsen.

En del af de oprindelige servitutter fra byggeforeningens oprindelige skøder er ophævet og erstattet med bestemmelser i lokalplanen. Andre består, f.eks. at vand-og el-forsyningen sker via husene og baghaverne, at husene er tilsluttet fjernvarme osv.

Skybrud

I forbindelse med de senere års skybrud har en del af husene haft vand i kældrene. HOFORs omfattende arbejder i bl.a. Landskronagade og Sct. Kelds Plads har til formål at sikre hele området bedre ved skybrud, men det udelukker ikke at der igen kan komme problemer.

Ved et skybrud kan der i nogle tilfælde ophobes så meget vand i kloakkerne, at der sker et tilbageløb af forurenede kloakvand, der så via afløb og toiletter havner i kældrene.

Man kan installere en sikring, der forhindrer at forurenede vand udefra kan løbe op i kælderen. En tilbageløbssikring forhindrer dog ikke, at regnvand fra baghaven render ned i kælderen, hvis husets kloak ikke kan få afløb ud i hovedkloakken.

Snerydning

Ifølge de kommunale regler skal husejeren rydde fortorv og gade for sne, så fortorvet er ryddet mellem 07 og 22.

Det er også vigtigt at der er ryddet så skraldemænd, post m.fl. kan udføre deres job sikkert og uhindret; er der ikke ryddet godt nok kan skraldefolkene afvise at tømme containere.

Skaber den kommunale snerydning på gaden volde ved fortorvet, er det husejeren der skal sørge for at de ikke er i vejen for normal og sikker passage.

Se hjemmesiden: <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/fortov-sne-haekke-og-traeer-regler>

Sommerfest

Det er en mangeårig tradition at foreningen holder sommerfest, kombineret med et loppemarked, den sidste lørdag i august.

Loppemarkedet holdes om eftermiddagen i Berggreensgade, og festen holdes samme aften. I mange år i Berggreensgade, men i de seneste er festen blevet gennemført på den nordlige del af torvet. Sommerfesten er afhængig af at der er frivillige som hjælper med at opstille telte, bord og grills - foreningen finansierer musikken og rammen.

Stakit-legat

Foreningen giver tilskud til restaurering af originale smedjærns-stakitter, også kaldet B&W-stakitter. Tilskuddet kan udgøre op til 50% af de samlede udgifter, inkl. moms, men højst 10.000 kr.

Der gives ikke tilskud til vedligehold, kun til egentlig restaurering.

Stillads

Foreningens letvægtsstillads kan lånes fra materielkælderen. Det er klogt at forhøre sig i god tid om stilladset er ledigt når man regner med at bruge det.

Se <https://www.strandvejskvarteret.dk/din-forening/materielkaelderen>

Storskrald

Se her hvad du kan stille ud som storskrald:

<https://www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/affald-og-genbrug/affaldssortering/storskrald>

Husk at du ikke må stille storskrald ud på fortorvet tidligere end dagen før afhentning.

Se kalenderen her for info om hvornår der hentes storskrald:

<https://nemaaffaldsservice.kk.dk/>

Støj

Håndværkere og renovering laver støj. Gør-det-selv projekterne kan lave støj. Hyggelige sammenkomster i haven kan lave støj. Fester i huset og haven - med åbne døre og vinduer - laver helt sikkert støj.

Når vi bør så tæt som det er tilfældet her i kvarteret, er det nødvendigt at vise hensyn. Det kan være at varsle en kommende fest, eller orientere naboer om omfang og varighed af et byggeprojekt.

Hensyn er vigtigt - men der er også regler, der skal overholdes.

Se hjemmesiden: <https://www.strandvejskvarteret.dk/nyhed/stoerj-diverse-regler>

Tagnedløbsbrønd

Husets nedløbsrør går på hver side af huset ned i en brønd, der samler vandet og leder det til kloakken. Brønden er konstrueret med et såkaldt sandfang, der skal få sand, grus, visne blade m.m. til at samle sig i bunden, i stedet for at blive ført ind i selve kloakrøret. Dette bundslam bør renses op en gang om året for at forbygge tilstopning af kloakken.

Terrasser

Der er husejere der vælger at belægge hele baghaven med en træterrasse. Baghaven er ikke omfattet af foreningens regler, men hvad der laves i baghaven skal overholde bygningsreglementet; det vil blandt andet sige at trædækket ikke må ligge højere end 30 cm over terræn.

Lokalplanens regulerer hvad der kan laves i baghaverne:

§5, stk 3: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

Se også under Rotter

Trappe til baghave

Forvaltningen giver normalt tilladelse til at lave udgang fra stueetage til baghaven, når en række betingelser er opfyldt. Vindueshullet, der anvendes må ikke udvides i bredden, trappen må ikke udføres med en repos der får karakter af en hævet terrasse og naboernes skal høres. Husejerforeningen har i april 2023 modtaget svar på en planmæssig forespørgsel om trappe til baghave, og forvaltningen går her klart at der skal ansøges om dispensation hvis man ønsker at lave udgang og trappe. Samtidig definerer forvaltningen vigtige mål som man bør være opmærksom på i en ansøgning. (Se planmæssig afgørelse;

<https://www.strandvejskvarteret.dk/fileadmin/uploads/Hbogen/Havetrappe-udtalelse-2023-04-27-07-15-50975886-2.pdf>)

Husejerforeningen anbefaler, at man ikke lader en murer skære hullet til en udgang, men at murstenene udtages og hullets kant opmures. Samtidig skal man være opmærksom på at døren, der isættes, skal have det samme antal dørblade som der var fag i vinduet; opsporsning og opdeling af gårdfacadens vinduer og døre skal så vidt muligt svare til hinanden

Vand

HOFOR leverer vandet, men foreningen har ansvaret de vandledninger der ligger i baggårdene, og som hvert hus' stikledning er koblet på. Vandledningerne er lige så gamle som husene, og derfor skrøbelige; brud forekommer og skal naturligvis laves så hurtigt som muligt. Det vil normalt være dækket, hvis husejer har forsikring for skjulte rør og stikledninger. Det er kun hvis der ikke er en sådan forsikring, at man skal tage kontakt til bestyrelsens ansvarlige for forsyningsanlæg.

Kræver noget vvs-arbejde i huset at der lukkes for den eksterne vandledning, kan stophanerne findes på

<https://www.hofor.dk/privat/vand/kort-over-stopphaner/>

(Din vvs'er bør vide hvordan og hvor)

Skal der lukkes på stophanen, er det vigtigt at alle der forsynes med den samme vandledning, bliver varslet.

Vinduer

Både lokalplanen og facaderegulativet stiller ret præcise krav til vinduerne. Det er krav der skal overholdes hvis vinduerne skal udskiftes. På baggrund af en længere skriftlig dialog med forvaltningen, anbefaler bestyrelsen at man laver en planmæssig forespørgsel til **bygninger@kk.dk** der beskriver hvad man agter at skifte ud, og hvilke vinduer (produktblad fra leverandør) man agter at anvende. Bestyrelsen anbefaler at vælge renovering, hvis huset har originale vinduer. Med koblede rammer eller med optoglas kan der opnås en energimæssig løsning, der matcher termoruder.

Yousec

se Fællesantenneanlæg

APPENDIX

Tegninger -beskrivelser

Tegningshenviisning

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

Hent tegningerne her:

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

Følgende dokumenter indgår i tegnings-sættet:

- 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

Generelt

Husejerforeningen har indgået aftale med Center for Bygningsbevaring med henblik på at få udarbejdet denne standardbeskrivelse for tagudskiftninger. Formålet med denne standardbeskrivelse er, at sikre byggeforeningshusenes ensartethed, og at sikre at tagene bliver udført med en ensartet og høj kvalitet, så de kan stå i mange år i fremtiden. Center for Bygningsbevaring har i efteråret 2022 udarbejdet nærliggende beskrivelser og tegningsmateriale til det formål at indhente etydigt tilbud på en tagomlægning hos en entreprenør. Tegningsmaterialet er baseret på de oprindelige tegninger af husene, som de foreligger i Københavns Kommunes Byggesagsarkiv. Der er udført supplerende opmålinger i enkelte huse. Alle huse er ikke ens så derfor kan der forekomme afvigelser fra hus til hus.

Ansvarsfraskrivelse

Opmærksomheden henledes på, at tegnings-sættet stilles frit til rådighed for medlemmerne af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret og at Center for Bygningsbevaring kun påtager sig ansvar for tegningsmaterialet og dets anvendelse såfremt tegnestuen yder særskilt rådgivning og tilsyn i det konkrete tagomlægnings projekt. Nærværende beskrivelse og tegning kan kun danne grundlag for tilbudsindhentning og aftale med en udførende entreprenør, men

fritager ikke håndværkeren fra at følge leverandørens montagevejledninger eller vejledninger i det tekniske fælleseje i øvrigt.

Varianter.

Byggeforeningens huse er opført over en årrække og i 20 forskellige varianter. Den oftest forekommende variant som forekommer i omkring 200 huse er rækkehuset uden frontispiece. Det er denne variant som denne tagudskiftning omhandler. De øvrige varianter; frontispiecehusene, hjørnehusene, husene ved Østerbrogade og husene i Hornemansgades lave numre, har tagdetaljer, som denne beskrivelse ikke omhandler, og derfor kan beskrivelsen ikke påregnes at kunne anvendes her.

Oprindelige tage

De oprindelige tage var udført i naturskifer i dimensionen 400x600mm. Skiferen var monteret på lægter, uden undertag. Oprindeligt var spidslofter og et pulterkammer på 2. sal ikke isoleret, og gav dermed en god ventilation af tagkonstruktionen, så eventuelle mindre utætheder kunne udtørre.

Efterhånden som ønsket om efterisolering af 2.sal og isolering af spidsloftet er blevet mere udbredt, er også behovet for tættere tage blevet mere aktuelt.

Valg af undertagsløsning.

Det anbefales i denne beskrivelse at der udføres undertag af typen fast undertag, med pap. Denne anbefaling bunder i et ønske om at etablere et undertag der har samme levetid som taget. Billigere undertage og kit-løsninger kan kun påregnes at kunne holde i 20-30 år, hvor et fast undertag sandsynligvis vil have betydeligt længere levetid. I denne beskrivelse foreskrives en løsning hvor skifterstenene monteres direkte på det faste undertag, således at taget har samme tykkelse som oprindeligt.

Fravigelse fra leverandørens anbefalinger.

Strandvejskvarterets byggeforeningshuse er bevaringsværdige, og desuden underlagt en bevarende lokalplan, som beskrevet i håndbog for husejere. Dette medfører at der er nogle begrænsninger for hvordan taget kan opbygges. Derfor kan et lovligt tag ikke på alle områder opfylde leverandørens krav, hvilket kan medføre at der ikke altid vil kunne forventes garanti på de modstridende krav, da det altid er bevaringskravet der vægter højest. Konkret tænkes der her især i sammenskæringen mellem brandkam og tagflade hvor opkanten på den zink der skal sikre tætheden ikke kan være som leverandøren kræver. Her skal Husejeren være opmærksom på at de selv påtager sig en risiko. Løsningen er som oprindeligt, og tætheden er afhængig af at forskellingen er intakt. Forskellingens holdbarhed er ikke som taget i øvrigt, og det skal påregnes at den skal eftergås og vedligeholdes hvert 5.-10. år.

TAGOMLÆGNING - AFTALEFORHOLD

Kontraktgrundlag

Når husejeren selv forestår tilbudsindhentning og aftaleindgåelse skal tilbuddet gives på baggrund af standardaftalen:

- "AB 18"

Kontrakten udarbejdes på baggrund af den tilhørende:

- "Standardkontrakt - for byggeopgaver for forbrugere"
[Standardkontrakt for byggeopgaver for forbruger \(teknik.dk\)](#)

Alle ændringer i arbejdets omfang og pris skal aftales inden det udføres. Til det formål anvendes:

- "Tillægsaftale - vedrørende ændringer i arbejdet"
[Tillægsaftale-ved-ændring-af-arbejder.pdf \(kooperationen.dk\)](#)

Ekstraarbejder.

Såfremt der i forbindelse med udskiftningen af tagfladen ønskes andre arbejder udført, skal der suppleres med selvstændige beskrivelser af disse. Oplagte arbejder der skal overvejes udført ved samme lejlighed er:

- Nye zinktagrender og rendejern.
- Nye tagvinduer.
- Ny zinkindækning på kviste, tag og flunker.
- Nye kvistvinduersrammer i eksisterende tømmerkarm.
- Isolering af tag.
- Reparation af skorstene.
- Brandkam omfuges eller ombygges helt eller delvist.

Nedrivning

Nedtagning af eksisterende tag, inkl. skifer lægter, rendejern, snefang, tagkip mm. nedtagning af 2 tagvinduer, for genmontering. Nedtagning af zink omkring kviste, og under vinduer. Ekstra nedrivning i forbindelse med ovennævnte ekstraarbejder. Alle nedrivningsarbejder udføres med forsvarlig afdækning og afstivning og løbende rengøring og oprydning. Når nedrivningen er foretaget, skal der udføres gennemgang af tilbageblivende bygningsdele for skjulte insekt-, råd- og svampeskader. Metode og omfang af udbedring af disse skader skal aftales inden de udføres.

Byggeplads

- Tilbuddet skal indeholde alle nødvendige byggepladsforanstaltninger, såsom lovlige stilladser, midlertidige afdækninger, sikkerhedsforanstaltninger m.v. samt bortskaffelse af alle ikke anvendte materialer.
- Det skal bemærkes, at inddækninger omkring tagvinduer brandkam og skorsten kan være udført i bly, og skal håndteres iht. BAR-vejledning "Håndtering af bly i bygninger."

BLIKKENSLAGERBESKRIVELSE

Materialer og produkter

Tagrende og nedløbsrør:	Titanzink, str. 12, pladetykke 0,70 bemærk: Speciel udførelse med indvendig vulst både i for- og bagkant.
Fodblik:	Zink, pladetykkelse 0,70.
Snestopper:	Varmgalvaniseret fladstål. 25 x 6 mm bøjler pr. max 600 mm 26 x 6,5 mm skinner.
Rendejern:	Galvaniserede rende bøjler med 8" langt skaft.
Nedløb:	76mm. titanzink. alle vinkler udføres som knæ, ikke som bøjninger. Udløbstud uden overgangsstykke. Udføres af zink 14 i tilsnit 285.
Skotrende:	Zink 14, 0,8 mm. i stykker af 2 m samlet med påloddet zinkstykke, som ovenlæggende rende bukkes omkring. Overlap på 20 cm.

Udførelse

Før tømrer beklæder brædderne med tagpap, afmærker blikkenslager rendejernenes placering ved tagfoden, hvorefter tømrer skærer ud i brædderne for jernene. Herefter monterer blikkenslager rendejern og fodblik, hvorefter tømrer svejser tagpap på brædderne.

Når tømrer har udlagt tagpap, monterer blikkenslager skotrenden direkte på undertaget.

Der monteres snefang mellem skifersten-rækkerne i samme højde som på de nærliggende huse. Bemærk at snefanget ikke er monteret i samme højde på gårdsiden og gadesiden. Snefanget monteres med bøjler pr. 600 mm, fastgjort til undertaget. Snefanget skal løfte sig 100 mm over taget.

TØMRERBESKRIVELSE

Materialer og produkter

Konstruktionstræ skal mindst være kvalitet C18, hvor intet andet er angivet. Træet skal overalt være sundt, retvokset og vellagret træ, fri for enhver fejl som vindridser, propninger, barkslag, større løse knaster, marvskøre, synlig marv og deslige. Træet må ikke være angrebet af råd, svamp eller insekter. Der henvises i øvrigt til TEGL 36, TRÆ 54 og TOR anvisning 26.

Materialer og produkter

Naturskifer sten:	Cupa 12 klasse A i størrelsen 60x30 1'ste sortering.
Søm:	Kobbørsøm let riflede 2,8x40 mm. Med fladt hoved.
Kit:	Skiferkit. Anbefalet af leverandørens af skifer skal kunne klæbe på såvel skifer som zink.
Tagpap:	Tagpapidækning udføres med "Fastsafe" (=Icopal base 512 P) Bitumenbaseret undertagpap til fuldsvejsning. Skal holde DUKO klasse MH (middelhøj) til ventileret, fast undertag. Krydssømmet pr. 60 mm i overlæg
Fast undertag:	Brædder 25 x115 mm, rupløjede brædder med fer & not. Brædder sømmes til spær med mindst 1 søm pr. bræt pr. understøtning. I randzone, langs sider, gavle og større gennembrydninger i tagfladen med 2 søm pr. bræt.
Krydsfiner:	16 og 25 mm vandfast krydsfiner

Udførelse

Eksisterende skifersten nedtages for senere genmontering. Såfremt der er et undertag, fjernes dette.

Hvor tømmer er angrebet af orm eller råd, skal der smøres med egnet træbeskyttelsesmiddel. Det er ikke meningen, at alt træ skal smøres. Kun på de angrebne steder. Dog smøres konsekvent nyt fyrretræ, som indmures eller gøres utilgængeligt på udsatte steder.

Der oplægges nyt fast undertag på eksist. spær, således at højden på den nye tagkonstruktion reduceres mest mulig. Brædderne lægges på spærerne.

Ved tagfoden monterer blikkenslager fodblik, hvorefter tømrer svejser tagpap på brædder. Før brædderne beklædes med tagpap, skal der skæres ud for rendejern. Blikkenslageren afmærker jernenes placering, men tømrer skærer ud for rendejernene. Der udspæres i undertaget ca. 150 mm fra murkronen for etablering af ventilationsspalte. Ved de murede brandkamme føres tagpappet op af væggen, hvor det klæbes fast jf. tegningsmaterialet.

Skiferen sorteres inden oplægningen. Der opstreges for hver tredje sten og skiferen oplægges fra tagfoden og op mod rygningen. Lodret fugeafstand imellem skiferne er almindeligvis mellem 1 - 5 mm. Det kan anbefales at udføre en prøveudlægning, som vurderes og kan være referencefelt for den resterende dækning.

Sømhuller lokkes fra bagsiden af stenene med lokkeramme med fast plan, således at sømmene forsænkes i de kegleformede huller som fremkommer på forsiden. Hullerne lokkes ca. 25 - 40 mm fra skiferkant til midten af hullet. Der anvendes et Ø 2,8 mm let riflet kobbørsøm. Skiferen sømmes med to søm, således at stenen ligger fast men uden at spænde.

Når alle tagarbejderne er færdige, monterer blikkenslager tagrender og nedløbsrør. Tagrender udføres med indadgående vulst i begge sider. Endebunde, geringer og nedløbstude loddes på renderen på traditionel måde og uden færdigpressede dele. Nedløbene går direkte fra tud til afløb uden bøjninger eller knæ. Der afsluttes med skydestykker og en lille krave.

MURERBESKRIVELSE

Materialer og produkter

Mørtel:

Indmuring af tagflade i skorsten og gavle:
Hydraulisk blandingsmørtel: Kkh 35/65/500 (korn 0-5).

Mursten:

Såfremt der skal suppleres med nye mursten skal vælges en type der ligger tæt op ad de eksisterende stens oprindelige farve.
Tegulaz kan levere en sten i korrekt farve.

Udførelse

Mørtel i små portioner piskes. Større portioner kører 20 min. i tvangsblender. Begge mørtler skal anvendes inden for 6 timer efter blanding. Da tagfladen er elastisk i forhold til den stive mur, tilsættes fæhår til mørtelen. Af samme grund lægges et tyndt glidelag mod tagfladen (asfaltpapir eller en våd avis) således at tagflade og mur ikke "limes sammen". Forskellingen trykkes så den bliver fast og tæt og hæfter godt til murfalsen. Den kradses ikke ud, men afkastes, så den får en tilpas rustik overflade. Det er meget vigtigt at forskellingen udføres uden cement og at glidelaget udføres. Eller får man skør mørtel, som har bedst fat i taget, og som knækker fra muren, når de to bygningsdele bevæger sig i forhold til hinanden.

NOTE

Fordeling af skifersten er vist som signatur. Udlægning af skifer planlægges så det går op med halve eller hele skifersten. Vinkler på tagflader og skotrender er vist som signatur. Endelige mål skal tages på stedet af de udførende entreprenører. Der må ikke måles på tegningen.

SAVE-metoden

Bygningernes bevaringsværdi er registreret efter SAVE-metoden (Survey og Architectural Values in the Environment.) SAVE er et dansk-udviklet system til kortlægning og registrering af kulturmiljøer og udpegning af bevaringsværdige bygninger. Der arbejdes med fem parametre, der hver især får tildelt en delkarakter, der bliver sammenfattet i en samlet bevaringsværdi.

I en SAVE-vurdering er klasse 1 højest og 9 er lavest. SAVE er et grundlag og har først juridisk betydning for ejeren, når en bygning udpeges som bevaringsværdig af kommunalbestyrelsen i en lokalplan. Klasse 1-3 er bygninger med den højeste bevaringsværdi, klasse 4-6 repræsenterer en middel bevaringsværdi og klasse 7-9 betragtes som en lav bevaringsværdi. Strandvejskvarteret er udpeget med en høj bevaringsværdi på kortbilaget i Bydelsatlas Østerbro og med benævnelsen Kildevældskvarteret som et af en række værdifulde kulturmiljøer i Københavns Kommunes Kommuneplan 2011.

En SAVE-vurdering tager ikke højde for husets indre.

Bevaringsvurderingerne tager afsæt i følgende parametre:

Arkitektonisk værdi:

Man ser på bygningens proportioner, facaderytme, den arkitektoniske bearbejdningsgrad og på samspillet mellem form, materialevirkning og funktion.

Ved den arkitektoniske vurdering ser man også på, om bygningen i den lokale sammenhæng er et fornemt, middelmådigt eller mindre heldigt eksemplar af en given bygningstype.

Kulturhistorisk værdi:

Man ser på, om bygningen er repræsentant for en særlig stilperiode og om den er udtryk for særlig håndværksmæssig kunnen. Desuden kan bygningen have fortællerværdi som en bestemt samfundsgruppes boligtype, f.eks. et byggeforeningshus, en arbejderbolig, en landbrugsejendom, en fabrikant-villa og lignende.

Miljømæssig værdi:

Man ser på bygningens betydning eller 'støtteværdi' for de tilstødende bygninger og for helheden eller anlægget. Man ser på, hvordan bygningen er placeret og tilpasset landskabet, husrækken, gadebilledet eller det miljø, den er en del af.

Originalitet:

Man ser på, i hvor høj grad bygningens oprindelige udtryk er bevaret, eller om det helhedsindtryk, som man har søgt at skabe ved en eventuel større ombygning fremstår originalt. Ofte er der snarere tale om *autenticitet*; ændringer der er sket med respekt for det oprindelige.

Tilstand:

Man ser på, om bygningen er ordentligt og rigtigt vedligeholdt, herunder de almene, byggetekniske forhold – kort sagt om bygningen virker sund. Man vurderer kun udefra, og der er derfor ikke sikkert, at man får det hele med. Den praktiske anvendelse af metoden består i at vurdere en given bygning i forhold til hver af de ovenstående fem værdier og derefter at sammenfatte resultaterne heraf i en samlet bevaringsværdi.

Andet

Ud over de love og regler, der gælder for bevaringsværdige huse, er der de "bløde" forpligtelser.

Ejere af et bevaringsværdigt hus skal værne om de arkitektoniske og kulturelle værdier, som huset er blevet kendt bevaringsværdigt for. Det handler fx om valg af vinduer, døre, kviste og tag, men også om at bevare nogle af de overflader, stofligheder og teksturer, som huset har.

For at bevare disse træk, så er det en god ide at vælge traditionelle materialer, teknikker, overfladebehandlinger og farver, som dette tillæg til lokalplanen vil forklare nærmere.

Mere om SAVE kan læses på

<https://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>

Bygningsarven er penge værd

Udover de rent kulturhistoriske argumenter for en høj standard i forhold til bevaring, så er der de økonomiske.

”Vores fælles skatkammer – Bygningsarven er penge værd” er en rapport udarbejdet for Realdania. Blandt

hovedkonklusionerne i analysen er, at bygningsarv betyder:

30 % højere salgspriser for bevaringsværdige enfamiliehuse

13 % højere priser for boliger i områder, der har mere end 15 % bevaringsværdige bygninger.

”Vores fælles skatkammer – Bygningsarven er penge værd” opsummerer resultaterne fra analysen og fortæller historierne om borgerne og kommunerne, der sammen har prioriteret at beskytte og videreudvikle deres lokale bevaringsværdige huse.

Ikke kun boligejerne får værdi af bygningsarven. Med kulturhistorie og arkitektur tiltrækker bygningsarven turister og nye beboere til et område. Det smitter af på erhvervslivets omsætning og skaber jobs, hvilket har en positiv effekt på kommunernes økonomi.

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 oppkomst (LT-pocket, Stockholm 1973)

Boldsen F. C.: Haveboliger for de mindrebemidlede 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: All'ivel 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 bolignød - 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 (198)

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

Vadstrup, Søren: Byhuset (Lindhart og Ringhof 2014)

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)

SLSK information om bygningsbevaring / gode råd og vedligeholdelse [Informationsbladene om vedligeholdelse og istandsættelse \(slks.dk\)](#)

CfB www.bygningsbevaring.dk

CfB Anvisningsblade <https://www.bygningsbevaring.dk/anvisninger>

Byggefilm.dk <https://www.byggefilm.dk/>