



INDKALDELSE TIL  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I  
HUSEJERFORENINGEN I STRANDVEJSKVARTERET  
24. FEBRUAR 2015, KL. 19.30  
PÅ  
SVANEMØLLEN KASERNE

Kære alle

Dette er den officielle indkaldelse til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret. Med indkaldelsen følger bestyrelsens beretning for 2014, regnskab 2014 og forslag til budget 2015.

I bestyrelsen har vi for første gang i flere år haft mere tid til det nære bestyrelsesarbejde i og med, at de sidste udfordringer vedrørende YouSee blev afsluttet i løbet af 2014. Det har betydet et år uden tidlige morgenmøder med projektledere og jurister, og det har været ganske rart.

Der har traditionen tro været afholdt fastelavn, loppemarked, sommerfest, halloween, nytårsfyrværkeri og nytårskur. I det forløbne år kom der endda et nyt arrangement til, nemlig Børnenes Dag, som løb af stablen i maj måned, og som var en stor succes. Det er værd at notere sig, at alle disse arrangementer kun kan lade sig gøre, fordi engagerede beboere yder en stor indsats. Det er den slags engagement, der er afgørende for, at fællesskabet i kvarteret bevares. Derfor opfordrer vi til, at beboere, som vil være aktive i foreningens arbejde ved siden af bestyrelsen, melder sig til de forskellige arrangementsgrupper. Læs nærmere i indkaldelsen og hør mere på generalforsamlingen.

Bestyrelsen nedsatte på generalforsamlingen i 2014 en arbejdsgruppe, som sammen med bestyrelsen skulle se på de gældende regulativer. Dette arbejde har udmøntet sig i et udkast til et nyt facaderegulativ, som fremlægges til generalforsamlingens beslutning.

På generalforsamlingen i 2014 varslede bestyrelsen, at vi overvejede at fremlægge forslag på en kommende generalforsamling om, at ansvar for kloakken under ens eget hus overgår fra foreningen til husejerne. Det er et arbejde, som bestyrelsen er gået videre med, og der fremlægges derfor udkast til ændrede regler for husejernes pligt til vedligeholdelse af kloakker til generalforsamlingens vedtagelse.

Vi har i Kilden og i nyhedsbreve opfordret interesserede husejere til at melde sig, hvis der er interesse for at stille op til bestyrelsen. De bestyrelsesmedlemmer, som er på valg, modtager genvalg, mens en af suppleanterne ikke modtager genvalg. I bestyrelsen ser vi dog gerne, at så mange som muligt involverer sig i foreningens arbejde, og én blandt mange måder at gøre dette på kan være som suppleant, som der skal være mindst 2 af (gerne flere), eller ved at melde sig til en af arrangementsgrupperne.

Vil du være opdateret på alle emner til generalforsamlingen, opfordrer vi til at gå ind på vores hjemmeside [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk), hvor alt relevant materiale er tilgængeligt, herunder tidligere numre af Kilden, referater fra generalforsamlinger, information om YouSee, postkasser osv.

Der er gratis øl og vand – kaffe og the må man selv medbringe.

God læselyst og vel mødt tirsdag den 24. februar 2015.

Med venlig hilsen

Ole, Chris, Claus, Merete, Anton, Flemming, Jan, Lars & Benditte.

Der henvises til foreningens vedtægter § 6 om "Ordinær generalforsamling":

#### 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.

## Generalforsamling 2015

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret tirsdag, den 24. februar 2015 klokken 19.30 på Svanemøllens Kaserne.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Orientering fra gruppen vedrørende affaldshåndtering
4. Foreningens regnskab 2014 (bilag vedlagt)
5. Forslag til beslutning (bilag vedlagt)
  - (a) Bestyrelsens udkast til revideret facaderegulativ
  - (b) Forslag fra Svend Friis til revideret facaderegulativ (§§ 2 og 5)
  - (c) Ændrede regler om husejernes pligt til vedligeholdelse af kloakker
6. Budgetforslag 2015 (der henvises til bilag til dagsordens punkt 4)
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen  
På valg er:  
Jan Væver og Ole Graugaard  
Chris Pethickog Merete (begge suppleanter) er på genvalg  
Merete modtager genvalg
8. Valg af revisorer og revisorsuppleant  
Søren Friis-Mikkelsen og Jørgen Vestergaard modtager genvalg
9. Orientering fra Trafikgruppen ved Adriaan Schelling, orientering fra Energigruppen ved Søren Borch og orientering fra redaktørerne for Kilden ved redaktørerne Lise Fogh og Ulla Liberg
10. Eventuelt

### **Ad 3: Bestyrelsens beretning for 2014**

#### **I Trafik**

På generalforsamlingen i 2013 blev der nedsat en arbejdsgruppe, som skulle udarbejde oplæg til, hvordan man kan fredeliggøre Kildevældsgade og torvet yderligere og udarbejde mulige løsningsforslag til, hvordan man kan øge sammenhængskraften mellem den sydlige og nordlige del af kvarteret.

I løbet af 2013 besluttede kommunen, at Kildevældsgade skulle etableres som skybrudsvej, og derfor blev gruppens opgave sat på pause, indtil der ligger noget mere konkret fra kommunen.

Efter møder med kommunen og afgivelse af høringssvar afventer vi stadig, at den ny lokalplan skal føres ud i livet. Vi forventer, at en ændring af Kildevældsgade tidligst vil begynde i løbet af 2016.

Vi forventer også at blive inddraget i projekteringen, og arbejdsgruppen vil blive vækket til live, når dette arbejde går i gang.

Det er dejligt, at vi nu snart kan se en afslutning på arbejdet med tunnelføringen fra Lyngbyvejen og ikke mindst fjernelsen af de mange blå rør.

#### **II Kloaker og rotter**

Mange af vores huse har været ramt af kælderoversvømmelser, når store skybrud eller regnvandsmængder har overbelastet kloaksystemet. Følgevirkningerne har været ubehagelige for mange familier og har haft økonomiske konsekvenser for både husejere og forsikringsselskaber. Ønsket om at undgå nye skader har sat fuldt skub i egne kloakentreprenører og vvs-folk for at skabe den bedst mulige fremtidige sikring for de enkelte husejere. I flere huse er der monteret højvandslukke i gulvafløb, og enkelte husejere har udført den dyrere løsning med aflukning af dybereliggende tilslutninger og udbygget kloaksystemet med ekstrabrønde til regnvandsmængder, der skal bortledes under skybrud.

Flere steder bliver der drænet og isoleret mod kældervægge, fordi kælderrummene udnyttes til opholdsrum i større grad end tidligere årtier, hvor kældrene blot var til oplagring af koks, brænde og haveredskaber.

Det bliver interessant at høre, hvordan de forskellige løsninger kommer til at virke, når vi næste gang bliver udsat for ekstreme vejr-situationer.

De mange ændringer i det "underjordiske" har medført et ønske fra bestyrelsen om at sikre husejerforeningens økonomi i fremtiden. Derfor fremsættes et forslag til afstemning, som går ud på, at fremtidige omkostninger til reparation af kloakskader afholdes af husejeren i den områdeafgrænsning, som det pågældende forsynings-selskab arbejder ud fra.

Advokat Peter Lambert har gennemgået tidligere GF beslutninger og servitutter, og der er intet der henviser til, at foreningen via den vej har besluttet og fastlagt de eksisterende betalingsordninger.

### *Særligt om kloakker og tagnedløb*

Husk at rense tagrender og tagnedløbenes brønde. Specielt rensebrønden til køkken afløbet er vigtig for at undgå opstigende vand i kælderen.

Miljøgruppen har igen været aktiv på kloakområdet. Arrangementet "store tagrende- og brøndrensningdag" blev også i år gennemført med stor succes. Mange interesserede fik denne dag indblik i, hvordan man rensede de forskellige afløbsbrønde og tagrender.

Slammet anses ikke længere som miljøfarligt, og man kan derfor nøjes med at si slammet fra (i en spand med filter), og det tørre slam kan herefter smides i egen affaldsbeholder.

### *Rotter*

Der har været meldt om flere rotteangreb, som er blevet indrapporteret til Teknisk Forvaltning. Det har mest været "overfladerotter", som rottefængerens har bekæmpet med gift, når sætningsskaderne har været udbedret af en autoriseret kloakmester.

Konstateres rotteangreb - inde eller ude - , så kontakt Teknisk Forvaltning. For detaljer gå ind på [www.kk.dk/borger/Miljoe/Skadedyr/rotter.aspx](http://www.kk.dk/borger/Miljoe/Skadedyr/rotter.aspx)

Der er også et link på foreningens hjemmeside [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk) med gode råd, hvis du skulle støde på en rotte. Besøg vores hjemmeside og søg på "rotter".

## **III Elforsyning**

Intet at bemærke.

## **IV Affaldshåndtering**

Affaldsgruppen har i januar 2015 holdt møde med Københavns kommune bl.a. vedrørende de kommende nye regler for vores affaldshåndtering. Ordningen betyder, at der på sigt kommer til at stå tre affaldsspande i vores forhaver, og mødet havde bl.a. til hensigt at finde alternativer til dette, da vi som udgangspunkt mener, at dette vil være en belastning for vores forhaver.

Pr. 1. september i år indfører Københavns kommune 3 nye affaldsordninger til villaerne - med udrulningsstart på Østerbro. Én af de nye ordninger er obligatorisk for alle (plast/metal i to-kammer beholder), mens to andre (pap og bio) er frivillige.

Det betyder, at der i villaerne fremover minimum vil være 3 obligatoriske beholdere: dagrenovation, papir samt den nye plast/metal.

Københavns kommune er åben overfor at søge en anden løsning fsva. 3 spande i hver have. Det kan have betydning for, at beslutningen bliver rykket til efter september 2015.

Nedenstående er en oversigt over de to nuværende obligatoriske spande, plus den kommende tredje obligatoriske: Plast/metal spanden og de to frivillige spande: Pap & Bio.

Obligatoriske spande	Størrelse	Størrelse	Tømmes hver:
Dagrenovation	240	140	Uge
Plast/metal	240		Ottende uge
Papir	240	140	Ottende uge
Frivillige spande			
Pap	240		Ottende uge
Bio	140		Anden uge

På mødet med kommunen fremkom flg. konkrete forslag:

Fordeling:

Vi går sammen, 4 og 4 huse, om at dele beholdere til de genanvendelige affaldsordninger (papir, hård plast/metal, bio og pap). Alle beholder deres obligatoriske dagrenovationsbeholder – og de 4 beholdere til genanvendelige affaldsordninger fordeles på 4 forskellige huse.

Det kan ikke lade sig gøre at deles om dagrenovationsbeholdere, men Københavns kommune ser positivt på denne løsning – og vil se på mulighederne for at få den etableret.

Dette princip kan evt. udelukkende gøres på de 2 frivillige ordninger. Centralisering er også en mulighed.

Bio spande:

Københavns kommune leverer specielle bio nedbrydelige plastposer til bioaffaldet. I alt ca. 200 stk. pr. husstand om året. Ved at slå en forsvarlig knude på posen kan eventuelle lugtgener så godt som elimineres.

Papirspande (eksisterende):

I Strandvejskvarteret er der pt. en "forsøgsordning", hvor den gængse 240 liters beholder er udskiftet med en 140 litersbeholder. 63% af os har allerede valgt denne løsning.

Jens Borregård som er projektleder på området stiller gerne op til et informationsmøde for beboerne, udenfor GF – som et selvstændigt møde.

Nem affaldsservice:

Københavns kommune har lanceret forskellige digitale services på nettet bl.a. en SMS tjeneste, som giver mulighed for at blive informeret omkring afhentninger m.m. Vi opfordrer alle til at tilmelde sig denne service og derved få et bedre overblik over egen ejendoms affaldsstatus og muligheder. Der kan også via denne service ændres i diverse indstillinger, så som afhentningsfrekvens m.m.  
<http://www.kk.dk/da/borger/bolig/affald/affaldsservic>

Arbejdsgruppen fortsætter sit arbejde i det kommende år.

.

## **V Gader og fortove**

### *Vedligeholdelsesarbejder*

Vi har fået gennemgået vores veje for at få vurderet den generelle tilstand, og om der var brug for en lidt mere langsigtet investeringsplan. Heldigvis er de generelt stadig i god stand, og vi står altså ikke over for større, dyre reparationer. Dog er der en del skader på kantstenene ved hjørnerne, hvor det er svært for lastvogne og ikke mindst skraldevogne at svinge rundt uden at komme op på fortovet.

Nødvendige reparationer vil blive udført i foråret 2015, når temperaturerne tillader det.

Der er foretaget udskiftning af udgåede rønnetræer i legearealerne i sydgaderne. De er på linje med andre træer, der er blevet udskiftet, erstattet med Paradisæbletræer. Vi opfordrer husejerne til at hjælpe træerne godt på vej ved at vande i poserne.

Husejerforeningens abonnement på fjernelse af graffiti i Kildevældsgade er fortsat en succes.

Den hurtige fjernelse af graffiti betyder, at der ikke rigtigt kommer noget nyt, men det kommer jo alligevel i ny og næ. Opdager man graffiti, så se på vores hjemmeside, hvem der kan kontaktes.

## **VI Haver**

### *Belægningsgraden i forhaverne*

Bestyrelsen vil endnu engang minde alle husejere om, at belægningsgraden i forhaverne ikke må overstige 50 %. Dette er for mange år siden besluttet af generalforsamlingen, men alligevel vælger mange husejere at se stort på reglen.

Tanken bag reglen har altid været, at vores huse skulle være kendetegnet ved hver især at have en hyggelig og grøn have. Grønt er godt for øje og sjæl, men i de senere år har de grønne haver fået en egen og mere nødvendig funktion grundet de voldsomme regnskyl, som vi har oplevet nogle gange. De mange brolagte haver er et problem, fordi de afleder vandet for hurtigt i forbindelse med skybrud med den konsekvens, at vandet sendes direkte i kloakken, og i værste fald direkte ned i egen eller naboens kælder.



I det forløbne år har en del husejere kombineret deres haver med græs på halvtage til cykler. En trend, som bestyrelsen kun kan hilse velkommen, da de bestemt er et godt supplement til grønne haver og samtidig holder på vandet ved skybrud.

### *Havevandring i Strandvejskvarteret*

Også i det forgangne år var den årlige fornøjelse i bestyrelsen havevandringen.

Det er måske ikke så fornøjeligt for husejere, der får en hilsen fra os i postkassen, men helt overordnet har vi et meget smukt og hyggeligt kvarter, hvor man på sådan en årlig vandring både kan nyde utroligt mange smukke haver og få mulighed for at tale med mange husejere.

Vi er blevet rigtigt gode til at gemme oplysninger om haver og hegn, hvor vi flere gange har måttet minde husejere om det samme problem. Derfor er vi også begyndt i højere grad at kontakte disse husejeredirekte.

I forbindelse med opsætning af postkasserne besluttede generalforsamlingen i 2011, at de ikke måtte monteres udenpå hegn, og haveregulativet blev tilpasset beslutningen. Alligevel er der – heldigvis få – husejere, der på trods af påmindelser de seneste tre år, fortsat har postkasser hængende på hegn. Vi opfordrer fortsat til, at husejerne respekterer denne fællesbeslutning, men må også erkende, at der er husejere, som ikke ønsker at respektere fællesbeslutninger vedtaget på generalforsamlingen.

Også i år vil vi komme med vores påmindelse, som vi altid bringer: Vi vil gerne have grønne haver, men ikke grønne gader. Ukrudt ved rendestenene ødelægger vores asfalt, hvilket betyder, at vores økonomi til vedligeholdelse af vejene bliver belastet. Det er husejernenes pligt at fjerne det.

### *Stakitlegat*

På generalforsamlingen i 2014 blev der oprettet et stakitlegat, så husejere kunne søge et støtte til restaurering af de gamle B&W metalhegn.

Ingen husejere har søgt om legat i det forløbne år.

## **VII Facader**

### *Franske altaner*

På den seneste generalforsamling orienterede bestyrelsen om en sag mellem kommunen og husejerforeningen. Sagen drejede sig om, at kommunen havde godkendt en fransk altan på 2. sal, uanset at der dermed var foretaget en nedbrydning af murværket, hvilket er i strid med lokalplanen. I henhold til den bevarende lokalplan og foreningens facaderegulativ må murkroner og gesimser ikke gennembrydes.

Da kommunens afgørelse var i åbenbar strid med de intentioner, som ligger til grund for lokalplanen, nemlig at bevare de oprindelige facader, og da kommunens tilladelse var et brud på sin egen 20 års administration af lokalplanen, ankede foreningen kommunens tilladelse til Natur- og Miljøklagenævnet. Det viste sig dog, at kommunen faktisk tidligere

i et enkelt tilfælde i de forløbne 20 år havde givet tilladelse til at opføre en tilsvarende fransk altan uden at foretage den nødvendige høring af bestyrelsen.

Her har sagen så verseret siden. Undervejs har den været hjemvist til kommunen til en fornyet afgørelse, og sagen blev herefter atter indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet, som kom med sin nye afgørelse den 29. januar 2015.

Husejerforeningen fik ikke medhold i sin anke, og kommunens (efterfølgende) tilladelse til etablering af en fransk altan på 2. blev fastholdt.

I sin afgørelse afviser Natur- og Miljøklagenævnet ikke, at kommunen i gennem alle årene har tolket lokalplanen således, at franske altaner på 2. sal ikke kan etableres, hvis dette medfører at gesimsen og murkronen gennembrydes. Nævnet lægger imidlertid vægt på, at en bestemmelse skal være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej, hvilket de ikke finder, at lokalplanen er på dette punkt.

I den konkrete sag var arbejdet udført uden indhentelse af den nødvendige tilladelse, men uanset dette, så er det vigtigt, at facaderegulativet til enhver tid er så klart som muligt, både for at undgå tvivl om fortolkningen af den, men også for at undgå at komme i tilsvarende situationer fremover.

#### *Arbejdsgruppe - udkast til nyt facaderegulativ*

Bl.a. på baggrund af sagen om den franske altan blev det derfor på sidste generalforsamling besluttet, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe, der havde til opgave at gennemgå det eksisterende facaderegulativ og udarbejde forslag til rettelser, forbedringer og præciseringer.

Arbejdsgruppen har udarbejdet et forslag til bestyrelsen. Bestyrelsen har været enig i oplægget, og der har været afholdt møde med Københavns kommune, hvor oplægget er blevet drøftet. Vi har også fået kommunens bemærkninger til forslaget således, at der med det forslag, der nu forelægges generalforsamlingen, er opnået en fælles forståelse af regulativet, og det er sikret, at regulativet ikke er i strid med lokalplanen.

Det forslag til facaderegulativ, som bestyrelsen lægger frem for generalforsamlingen, foreslår, at Husejerforeningen - uanset afgørelsen fra Naturklagenævnet - præciserer, at det ikke er tilladt at lave franske altaner på 2. sal.

#### *Status på øvrige byggesager*

Bohn ejendomme – opfølgning på Naturklagenævnets afgørelse fra december 2007.

Denne sag har været et orienteringspunkt på generalforsamlingen gennem flere år:

Kort resumé: Københavns Kommune fik i 2007 medhold i, at kommunen kunne afvise etablering af lyskasser og ændring af kældervinduer i to huse omfattet af vores lokalplan. Afgørelsen betød, at Bohn Ejendomme, som var ejer af de to huse, skulle lovliggøre forholdene. Lovliggørelse af forholdene har været vanskeliggjort af, at Bohn Ejendomme – der først havde indvilliget i at lovliggøre forholdene - i mellemtiden var gået konkurs, og at der herefter i lang tid har været uklarhed om ejerforholdene.

Status: På den ene ejendom blev forholdene lovliggjort i 2013 og på den anden ejendom er der en lovliggørelsessag i gang.

### *Samarbejde med kommunen*

Bestyrelsen har i de senere år haft en løbende kontakt med Københavns kommune (Teknik- og Miljøforvaltningen), og også i 2014 har vi haft et møde. Det er vores oplevelse, at vi med denne kontakt sikrer en optimal sagsbehandling for husejerne og får afklaret en del uklarheder til gavn for alle. I den forgangne periode havde vi et møde i november 2014, hvor vi drøftede sagsgange og konkrete sager.

I forbindelse med strukturændringen i Teknik- og Miljøforvaltningen pr. 1. januar 2014 blev sagsbehandlingstiden i det nyoprettede Center for Bygninger meget lang. Hvor vi tidligere som regel kunne regne med svar inden for få uger på ansøgninger, bevægede sagsbehandlingstiden sig i løbet af 2014 sig op på flere måneder.

Kommunen meddelte, at deres sagsbehandlingstider ikke har været helt på plads, men at planen er, at servicemålet på maks. 20 arbejdsdage vil være opfyldt fra og med 1. januar 2015.

Drøftelsen af en række konkrete problemstillinger samt foreningens arbejde med et nyt facaderegulativ betød, at to arkitekter fra kommunen tog initiativ til en besigtigelsestur i kvarteret. Denne blev gennemført i december sammen med bestyrelsen, hvor vi gennemgik husenes karakteristika mv.

## **VIII      Antenne og bredbånd**

Vær opmærksom på, at vi i bestyrelsen ikke har noget med driften af anlægget at gøre. Oplever du problemer med signalet, manglende kanaler eller lignende, er det YouSee, som du skal kontakte. Du kan finde relevant kontaktinfo på [YouSee.dk](http://YouSee.dk)

Vær også opmærksom på, at andre ydelser - eksempelvis bredbånd, mellempakke og fuldpakke - skal aftales direkte med YouSee, og at YouSee sender regningen for disse ydelser direkte til den enkelte husstand.

Vi har et par gange på facebook opfordret husejere til at oprette sig som brugere på [YouSee.dk](http://YouSee.dk). Ikke for at gøre reklame for det, men fordi vi erfaringsmæssigt ved, at det er den stort set eneste, men også gode vej til at få hjælp.

## **IX      Arrangementer i løbet af året**

Arrangementer spiller en vigtig rolle i kvarteret, og bestyrelsen vil igen takke dem, som var med til at gennemføre arrangementerne. Bestyrelsen er glad for beboernes opbakning, specielt fra dem, som har hjulpet til. Kun få arrangementer står bestyrelsen for - resten af arrangementerne står grupper uden for bestyrelsen for at gennemføre.

Bestyrelsen står for generalforsamlingen, sommerfesten og nytårsfyrværkeriet. Alle andre arrangementer er baseret på, at beboere selv tager ansvar for at arrangere og gennemføre. Så skriv på FB, hvis du vil arrangere noget.

2014 blev følgende 7 arrangementer afholdt:

1. **Generalforsamling** den 25. februar 2013 på Svanemøllens Kaserne.
2. **Fastelavn** den 2. marts 2014, som Marie Louise Nathan stod for.
3. **Børnenes Dag** den 24. maj. Her deltog flere end 100 børn og deres forældre i forskellige musik-, leg- og sportsaktiviteter for alle aldersgrupper, og om aftenen var der stor fællesmiddag og Champions League-finale på storskærm i Berggreensgade. Dagen var en stor succes.
4. **Loppemarked og sommerfest** den 30. august 2014. Det nyindkøbte telt beskyttede mange fra det kraftige regnvejr og beboere i mange aldre nød musikken fra Janice.
5. **Halloween** den 31. oktober 2014. Efter udklædte børn og unge gik fra hus til hus, var der pølser og brød ved grillen, som var sat op i H.C. Lumbyes Gades sydlige del. Grillmestrene Niels Bolvig og Knud Palsbro serverede ca. 200 pølser.
6. **Nytårsfyrværkeri** den 1. januar 2015, som Berend Christian, Henrik Bruus, Claes Carson, og Rasmus Elvekjær var med til at fyre af.
7. **Nytårskur** den 1. januar 2015. Godt 100 beboere mødte op til kuren, som blev afholdt med Knud Palsbro som dirigent. Thomas Sandberg akkompagnerede sangene og han gav en livlig opførelse af Champagnegaloppen, hvor to postkasser blev tilføjet til besætningen af instrumenter.

Det kan ikke understreges kraftigt nok, at beboernes engagement i planlægningen og gennemførelse af arrangementer er uundværlig. Bestyrelsen opfordrer beboere til at melde sig som arrangører og medhjælpere.

## **X Kommunikation**

Kilden (Af Lise Fogh og Ulla Liberg, redaktører af Kilden)

Der er kommet fire numre i 2014, og det har ikke været noget problem at finde stof. Vi har forsøgt at bringe en blanding af aktuelt og historisk materiale.

Vi har efterhånden fået opbygget et stort billedarkiv, bl.a. med en del historiske fotografier, som er scannet fra det store materiale, som den tidligere redaktør Carsten Ohmsen, (som nu er fraflyttet kvarteret), har samlet.

Vores opfordring fra sidste år om at henvende sig, hvis man havde ideer til bladet, har betydet, at vi har fået flere gode forslag. Så fortsæt gerne med det.

I år har vi indført Beboerstafetten, hvor forskellige beboere har fortalt om deres oplevelse af og ønsker til kvarteret. Når en beboer har skrevet et indlæg, foreslår han/hun, hvem vi dernæst kunne spørge om at medvirke. Desuden har vi fra andre beboere fået forslag til personer, der kunne indgå i stafetten. For eksempel har vi interviewet et ægtepar, som har boet her sammen i 63 år. Det glæder vi os til at præsentere i martsbladet.

I fremtiden vil vi desuden skrive om forhold af byggeteknisk art, man som nyindflyttet eller ombygger skal være opmærksom på. Det vil være dejligt, hvis vi kan medvirke til, at erfaringerne bliver formidlet og brugt.

Angående sammenhængen mellem Kilden, hjemmesiden og kvarterets Facebook-gruppe er der ingen tvivl om, at hvis man vil have en aktivitet op at stå, er Facebook en god vej. Det viste sig f. eks. efter den korte artikel i Kilden om en Flagermustur i Fælledparken til foråret. Den efterfølgende opfordring på Facebook om at tilkendegive, hvis man var interesseret, har givet en helt overvældende tilbagemelding, så vi nu hælder til, at der måske skal arrangeres to ture for os i kvarteret.

Vi synes stadig, det er fornøjeligt og givende at skrive og redigere Kilden, og igen i år siger vi tak for positive og konstruktive kommentarer – de er meget velkomne og gør arbejdet sjovere.

Hjemmesiden [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk)

Hjemmesiden, [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk)  
Af Søren Borch, webadministrator

Hjemmesiden (foreningens website) indeholder vores kollektive arkiv og links til alt muligt, som er relevant for husejere og beboere i netop vores kvarter.

Den indeholder f. eks.:

- Officiel og korrekt information om kvarteret, vedtægter, facaderegulativer og referater
- Arbejdsgruppers undersider med deres nyheder
- Kalender med fælles aktiviteter i kvarteret
- Kvarterets historie og komponisternes musik
- Håndværkerside med beboeres anbefalinger
- Energiråd for fjernvarmeanlæg, isolering mv.
- Råd om haver, rotter mv
- Links om affaldsafhentning, TV-kanaler mv.

Derimod bidrager websitet kun i begrænset omfang med beboerdebat, efterlysninger, køb og salg mm, da dette ofte gøres bedre på Facebook-gruppen.

Hjemmesidens nyhedsbrev udsendes flere gange om året til tilmeldte modtagere.

Flere redaktører er velkomne, f. eks. til redigering af beboerbilleder.

Hjemmesiden spiller sammen med Kilden og med kvarterets Facebook-gruppe, så hver platforms styrker udnyttes optimalt.

*Facebook*

Facebook-gruppen "Strandvejskvarteret" er meget populær, og kan anbefales til alle, der bor i kvarteret. Her bliver man orienteret om både officielle nyheder fra bestyrelsen, der sælges, byttes og udlånes på tværs af gaderne, og har man mistet en kat, brug for en babysitter eller et godt byggeråd, er det også her det sker. Tidligere tiders snak over hegnet er blevet virtuelt. Gruppen er åben for positiv dialog for alle beboere og interesserede i kvarteret. Dermed menes også, at negative kommentarer og traditionelle kommercielle budskaber ikke accepteres og slettes af sidens administrator.

## **XI Energigruppen**

Energigruppen

Energigruppen fokuserer på at gøre vores kvarter bæredygtigt ved at nedsætte energiforbruget (varme, el, vand) i kvarteret med mange forskellige midler. Vi analyserer de specielle forhold for vores huse og formidler det på to måder:

- Gode råd om tryk og temperatur i radiatorer, forbrugsstatistikker, isolering mm på websitet [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk) under "Dit hus"/"Energiråd". Se også film om energiforhold i kvarteret via [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk), "Faste genveje"/"Film i kvarteret"
- Åbne informationsmøder (fx om styring af fjernvarmeanlæg), arbejdsdage (brøndrensning), hjælp til sommerluk af fjernvarmeanlægget mm. Se på websitet [www.strandvejskvarteret.dk](http://www.strandvejskvarteret.dk) under "Din forening"/"Energigruppen".

Energigruppen består af 6 personer, som udadtil mest repræsenteres af Jørgen Frederiksen, Søren Borch og Ole Munck.

Hvis du interesserer dig for at deltage eller bidrage med ideer, er du meget velkommen. Kontakt Jørgen Frederiksen på [energigruppen@strandvejskvarteret.dk](mailto:energigruppen@strandvejskvarteret.dk).

## **XII Materielkælder**

Vi er fortsat glade for den nye materielkælder, som vi nu har haft i to år. Dels har vi nu en kælder, hvor der altid er ryddeligt, dels er der plads til mange flere ting og ikke mindst: Det er nemt at få store og tunge ting ud og ind.

I modsætning til da vi havde den lille, gamle kælder, er det nu nødvendigt, at man kontakter en i materielgruppen for at blive fulgt over til kælderen, når man skal låne noget. Det fungerer forsat fint, og det er som regel muligt at få adgang til kælderen inden for et døgn's tid og oftere hurtigere.

Samtidig med, at vi er flyttet ind i den nye kælder, har vi indført, at man skal udfylde en låneseddel (som ligger i en mappe i kælderen). Det betyder, at tingene ikke længere er "væk" – vi ved altid, hvem der har lånt en skovl eller en grill, og det har betydet en stor lettelse, da vi stort aldrig mere har bortkomne genstande.

Den store materielkælder har medført, at husejere, som bygger om, kan komme over med døre (ikke skæve og afsyrede) og vinduer, originale paneler, gulvbrædder mv. som

andre husejere kan få glæde af. Derfor: Ring og aftal en tid med en nøgleansvarlig, så du kan bære tingene over.

Vores indkøb i 2014 af en cykelanhænger - så vi på miljømæssig forsvarlig vis kan transportere større ting til genbrugspladsen - har været en succes. Lånerne er flinke til at levere den hurtigt tilbage og låse den forsvarligt af, når den står hos den enkelte.

Eneste betingelse for lån af cykelanhænger er fortsat, at man bruger en medfølgende kædelås, og at låneren er ansvarlig for at lappe anhænger, hvis den punkterer.

### **XIII Kommende aktiviteter**

Arbejdernes Byggeforening har 150 års jubilæum i 2015.

Bestyrelsen må erkende, at vi ikke har ressourcer til at gå aktivt ind i dette arbejde. Trods flere opfordringer i løbet af året til husejerne har ingen uden for bestyrelsen meldt sig til at gå ind i dette arbejde. Derfor er foreningen ikke repræsenteret.

### **XIII Hjertestarter**

Vi vedtog på generalforsamlingen i 2013 at anskaffe en hjertestarter. Den sidder nu placeret på hjørnet af Kuhlausgade og Kildevældsgade. Du kan se dens placering på [hjertestarter.dk](http://hjertestarter.dk).

## Ad 4 og 6 – Foreningens regnskab 2014 og budgetforslag 2015

HUSEJERFORENINGEN i Strandvejskvarteret

### DRIFTSREGNSKAB 2014

	REGNSKAB 2013	REGNSKAB 2014	BUDGET 2014	BUDGET 2015
<b>INDTÆGTER:</b>				
Medlemskontingent for 393 huse	498.910	544.891	544.891	461.968
Grundpakke, YouSee	571.062	822.234	832.460	875.674
Renter: Danske Bank-giro	-			
Danske Bank-drift	- 217			
Danske Bank-aftale	3.593			
Danske Bank-landskronagade	- 0			
Renter ialt	3.375	5.510	3.375	3.000
Gebyrer	8.200	18.100	5.000	5.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.083.681</b>	<b>1.388.600</b>	<b>1.385.351</b>	<b>1.345.642</b>
<b>UDGIFTER:</b>				
Rensning og vedl. af brønde og kloakker	- 54.336	- 18.596	- 200.000	- 100.000
Vedligeholdelse af vand- og el-ledninger	-	-	- 10.000	- 10.000
Vedligeholdelse af gader, beplantning, skilte mv.	- 127.432	- 50.721	- 120.000	- 160.000
Fællesantenneafgift til YouSee	- 816.237	- 796.964	- 832.460	- 875.674
Tryk af KILDEN, ref., mødeindk., uddeling, mv.	- 49.375	- 45.955	- 50.000	- 50.000
Lokaleudgifter (GF) samt leje af materielkælder mv.	- 53.584	- 57.975	- 60.000	- 60.000
Ansvarsforsikringer og arbejdsskadeforsikring	- 2.008	- 2.023	- 12.000	- 4.000
Tingbogen	- 930	-	-	-
Porto, gebyrer, møder, edb-administration mv.	- 19.537	- 22.500	- 20.000	- 25.000
Telefonomkostninger	- 4.000	- 4.000	- 4.000	- 4.000
Formandens og kassererens administration	- 19.000	- 19.000	- 19.000	- 19.000
Redaktøren på KILDEN	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000
Hegnsløst, gaver m.m.	- 751	- 624	- 22.500	- 22.000
Anskaffelse og reparation af materiel	- 20.798	- 8.288	- 10.000	- 10.000
Fællesaktiviteter, fastelavn, fyrværkeri, nytårskur mv.	- 31.825	- 34.061	- 40.000	- 45.000
Honorar for konsulentbistand, advokat mv.	- 32.500	- 18.000	- 20.000	- 20.000
Hjemmeside på internet	- 11.901	- 9.135	- 20.000	- 20.000
Afskrevet restance		-		
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>- 1.249.212</b>	<b>- 1.092.841</b>	<b>- 1.444.960</b>	<b>- 1.429.674</b>
<b>Overskud / Underskud</b>	<b>- 165.531</b>	<b>295.759</b>	<b>- 59.609</b>	<b>- 84.032</b>
<b>I ALT</b>	<b>1.083.681</b>	<b>1.388.600</b>	<b>1.385.351</b>	<b>1.345.642</b>
<b>KONTINGENTFORSLAG (INKL. GRUNDPAKKE):</b>				
Alle undtagen Østerbrogade (1 husstand)			3.100	3.000
Østerbrogade (1 husstand)			3.000	2.900
Heraf udgør Grundpakke til YouSee			1.713	1.824
Ekstra husstande vil blive faktureret med:			1.713	1.824



## STATUS 31-12-2014

		REGNSKAB 2014	REGNSKAB 2013
	Kontant :		
	DanskeBank-drift :	9.754	
	Danske Bank-landskronagade -	1	
	DanskeBank-aftale :	1.002.816	
	Danske Bank-giro :	479.515	1.200.382
	Depositum, Hornemansgade 36	23.175	22.500
	Kontingentrestancer : (1*1.113, 1*3.100, 1*4.813)	9.026	-
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.524.286</b>	<b>1.222.882</b>
	Skyldige omkostninger:	79.702	77.156
	Forudbetalt kontingent	8.904	5.804
	Formue 01.01:	1.139.921	
	Årets driftsoverskud/underskud:	295.759	
<b>Foreningens nettoformue</b>		<b>1.435.680</b>	<b>1.139.921</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.524.286</b>	<b>1.222.882</b>

Foreningens formand

Foreningens kasserer

Årsregnskabet revideret og beholdningerne fundet tilstede

København d. 28. januar 2015

Foreningens revisorer

Noter til årsregnskab 2014 :

Ad. kto. 1 : vedr. 4 ejendomme

Ad. kto. 6 : 4 udgivelser af Kilden samt 1 indkaldelse til generalforsamling

## **Ad 5. Forslag til beslutning**

### **a Ændring af facaderegulativ**

#### **Indstilling**

På generalforsamlingen i 2014 blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der havde til opgave at gennemgå det eksisterende facaderegulativ og udarbejde forslag til rettelser, forbedringer og præciseringer.

Baggrunden for nedsættelse af arbejdsgruppen var først og fremmest et helt generelt ønske om præciseringer og uddybninger af de eksisterende regler de steder, hvor de havde vist sig uklare og utidssvarende.

Det blev yderligere aktualiseret af en konkret sag om franske altaner i kviste på 2. sal, hvor der på generalforsamlingen var bred opbakning til bestyrelsens generelle holdning, nemlig at det ved etablering af franske altaner på 2. sal ikke skulle være tilladt at nedbryde murværket.

Arbejdsgruppen bestod af:

Uden for bestyrelsen: Pierre Vincent, Svend Friis, Niels Ingvarsten, Christian Sonne og Jens Meiner.

Fra bestyrelsen: Ole Graugaard og Benditte Skyhøj Olsen.

Gruppen holdt 5 møder og bestyrelsen takker arbejdsgruppen for det store engagement og seriøse arbejde, som har været drevet af talløse frugtbare diskussioner til langt ud på aftenen. Særlig tak til Pierre Vincent for at have udarbejdet de mange nye tegninger. (Teknisk yder vedlagte slet ikke tegningerne fuld retfærdighed. De vil imidlertid komme til at ligge som selvstændige links i facaderegulativet, så alle får adgang til de korrekte tegninger).

Arbejdet mandede ud i et oplæg til bestyrelsen om et revideret facaderegulativ, idet et enkelt medlem dog ikke var enig i formuleringen af §§ 2 og 5 om franske altaner på 2. sal. (se nærmere herom nf.). Arbejdsgruppen afleverede den 9. december 2015 oplæg til udkast til nyt facaderegulativ. Det er dette oplæg, som med bestyrelsens og kommunens indføjelser sendes til generalforsamlingens afstemning.

Udkastet til facaderegulativet har været forelagt Københavns kommune, som er kommet med bemærkninger, der er indarbejdet. Der er derfor en fælles forståelse mellem kommunen og bestyrelsen om regulativets regler, så vi undgår misforståelser om fortolkningen af den.

Forslag til ændringer og tilføjelser er i det store og hele præciseringer af de gældende regler fra 1995, som de er blevet udmøntet af kommunen i samarbejde med bestyrelsen i tiden efter lokalplanens vedtagelse.

Der er dog følgende væsentlige afvigelser i forslaget:

- Det er i forbindelse med tagrenovering fremover tilladt at hæve taget med 2,5 cm. inkl. evt. undertag for at få ventileret tagfladen og få plads til isolering.
- kun sort skifer og ikke eternitskifer er tilladt
- Det er ikke tilladt at etablere franske altaner i kviste på 2. sal mod gården.

I relation til sidstnævnte regel, er der den 29. januar 2015 kommet en afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet i sagen vedrørende lovliggørelse af en fransk altan i bebyggelsen.

Den franske altan er etableret ud mod gården på 2. sal og der er i forbindelse med etableringen foretaget gennembrydning af murværk og murkrone. Der blev af kommunen i januar 2014 truffet afgørelse om at den franske altan mod gården kunne lovliggøres, da den efter kommunens vurdering var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse § 6, stk. 2 om, at "der mod gårdsiden kan opsættes franske altaner under forudsætning af, at bredden på de eksisterende murhuller og kviste bevares". Bestyrelsen påklagede afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, blandt andet med henvisning til, at kommunen de sidste 20 år har haft den praksis at nægte lignende franske altaner mod gården. Nævnet har afvist vores klage over kommunens beslutning om at lovliggøre den pågældende franske altan, idet nævnet vurderer, at den er i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 2.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse betyder, at Københavns Kommune ikke lovligt kan afvise en ansøgning om etablering af fransk altan på 2. sal mod gården på visse betingelser. Det betyder også, at såfremt generalforsamlingen godkender dette udkast til facaderegulativ, så vil håndhævelsen af forbuddet mod franske altaner på 2. sal være overladt til bestyrelsen og generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan lovligt beslutte et sådant forbud, fordi vi inden for rammerne af den bevarende lokalplan kan beslutte strammere regler. Dette er kommunen enig i, men de vil ikke med den nuværende udformning af lokalplanen kunne afvise en ansøgning og vil derfor heller ikke kunne hjælpe os i tilfælde, hvor en husejer bryder forbuddet.

Vi mener imidlertid, at vi som forening bør påtage os opgaven med at håndhæve forbuddet og håbe på, at Borgerrepræsentationen indenfor en overskuelig årrække vil påtage sig at revidere lokalplanen.

Som nævnt ovenfor har et medlem af arbejdsgruppen fremsat forslag om en anden formulering af § 2 og § 4 end den, som den øvrige arbejdsgruppe og bestyrelsen foreslår. Forslaget er affødt af, at medlemmet mener, det bør være lovligt at opføre franske altaner på 2. sal uanset nedbrydning af murværk og murkrone.

Skulle generalforsamlingen forkaste bestyrelsens indstilling, så anbefaler vi, at generalforsamlingen også forkaster det fremlagte ændringsforslag. Etablering af franske altaner på 2. sal medfører flere arkitektoniske problemer, som skal løses gennem klare krav og specifikationer. Det bør overlades til Københavns Kommune at stille disse krav med høring af bestyrelsen. Først herefter kan facaderegulativet tilrettes.

Vedlagt:

- Facaderegulativet med ændringsforslag - ændringer er fremhævet med rødt
- Facaderegulativ fra 1995
- Ændringsforslag fra Svend Friis, Kildevældsgade 33

## **FORSLAG TIL ÆNDRET FACADEREGULATIV FOR STRANDVEJSKVARTERET (ÆNDRINGER FREMHÆVET MED RØDT)**

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

### **INDLEDNING**

Reguleringen af husenes udseende har 3 niveauer:

1. Lokalplan
2. Facaderegulativ
3. Håndbog for husejere

Lokalplanen er vedtaget Københavns Borgerrepræsentation og fastlægger de overordnede bestemmelser for det udvendige bygningsudtryk. Alle bygningsændringer skal godkendes i henhold til lokalplanens bestemmelser af Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF).

Facaderegulativet er et foreningsretligt regulativ, der som udgangspunkt er en detaljering og præcisering af lokalplanens bestemmelser. Facaderegulativet understøtter lokalplanen og skal primært tjene som vejledning af husejerne således, at de kan oplyses om, hvordan udvendige ændringer af bebyggelsen udføres bedst i forhold til bebyggelsens oprindelige arkitektoniske værdier.

Håndbogen er en yderligere uddybning af ønsket om at bevare kvarterets udseende med gode råd og mere detaljeret vejledning til husejeren om, hvordan man så bedst løser denne opgave.

## **FACADEREGULATIV**

### **§ 1 Formål**

I forlængelse af originalskødernes servitutbestemmelse om "at husenes udseende må ikke forandres" er det regulativets formål i forbindelse med ombygninger, moderniseringer, renoveringer og reparationer at fastlægge og præcisere rammerne for husejernes og bestyrelsens forvaltning af den grundlæggende forudsætning om at bevare kvarterets karakter og udseende.

Ligeledes fastlægger regulativet retningslinier for bestyrelsens administration, vedrørende godkendelse af de facadeændringer, der i henhold til Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret".

Facaderegulativet er drøftet med Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), der har tilkendegivet, at man vil lade facaderegulativets bestemmelser indgå i sagsbehandlingen. Alle facadeændringer skal godkendes af TMF.

## § 2 Gade- gårdfacade

Facademure skal fremstå som oprindeligt - med forbandt, røde bånd og gesimser som oprindeligt, og eventuelle nye sten skal have samme dimension, struktur og farve som de oprindelige. Eksisterende gesimser må ikke gennembrydes.

Murede stik og pudsede partier over døre og vinduer skal bevares.

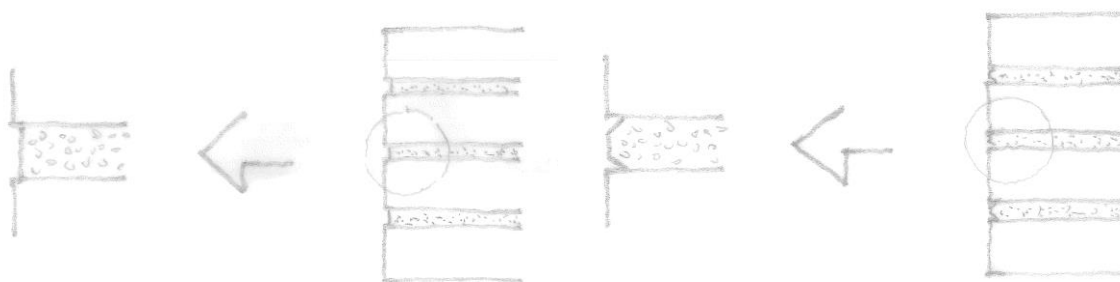
Facader og gavle må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles. Listeespalier kan tillades op til 3 skifter under underkant af 1. sals stuevinduer.

Etablering af lyskasser er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt at opsætte udsugnings- eller ventilationsanlæg, aircondition eller tilsvarende på facaderne. Der må laves diskret rist eller lign til udsugning efter nærmere godkendelse i TMF.

Ved reparation af facader og gavle skal anvendes lys kalkmørtel.

På facader med røde murstensbånd skal fugen have det oprindelige profil (afskårne fuger). På bagsiden (mod gårdhaven) kan benyttes almindelige trykkede fuger med lys kalkmørtel.



Figur 1: Fugernes profilering – figur af både afskårne og trykkede fuger

## § 3 Vinduer og døre

Vinduer og døre på både gade- og gårdside skal udføres som de oprindelige vinduer og hoveddøre, i overensstemmelse med figur 2 - 9. Både vinduer og døre skal være i træ med samme udseende, karm + ramme dimensioner, materialer, kvalitet og oplukket metode som oprindelige – derfor er eksempelvis vinduer i plast, alu-træ, eller aluvinduer ikke tilladt.

Hovedyerdøre mod gaden skal være indadgående. Døre mod forhaven fra tidligere butikker kan være både indadgående og udadgående.

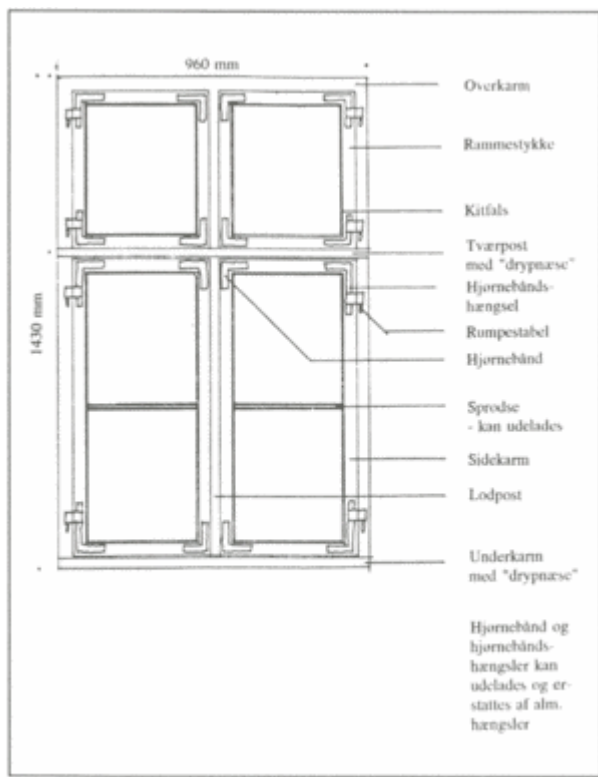
Døre og vinduer skal placeres i vindues- eller dørhullet som oprindeligt.

Dannebrogsvinduer skal have sidehængte, udadgående rammer. Ved udskiftning bør det tilstræbes at side-, top- og bundstykker, lodposter, tværposter og gående rammer har samme dimension som de originale vinduer (se fig. 7). Den samlede bredde af sidekarm og gående ramme må ikke overstige 70 mm.

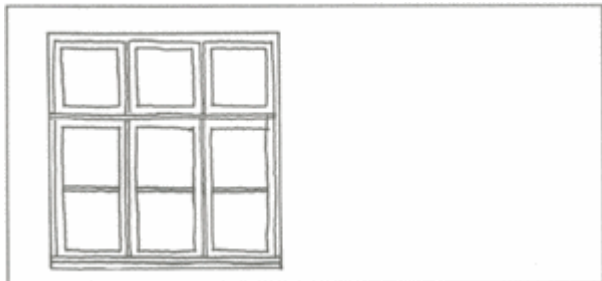
Kælderdøre skal ligeledes udføres i træ, og med udseende som de oprindelige eller med større eller flere glaspartier i planglas efter nærmere godkendelse af TMF, såfremt der meddeles dispensation til dette.

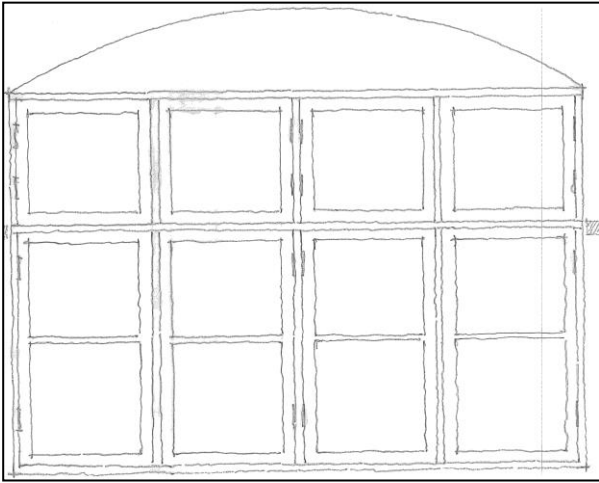
Kældervinduer skal udføres med rammer og sprosser af træ eller jern samt planglas, og skal ligge i samme plan som de oprindelige kældervinduer.

Døre og vinduer skal leveres med malede hængsler, dvs. ikke med galvaniserede hængsler.

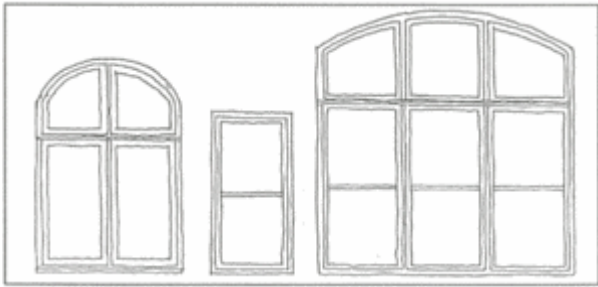


Figur 3: Facadevinduer: Køkkenvindue på 1.sal, køkkenvindue i stueetagen, ventilationsvindue. Ventilationsvinduet ud mod gården øverst i midtereksemplet kan evt. være tophængt.





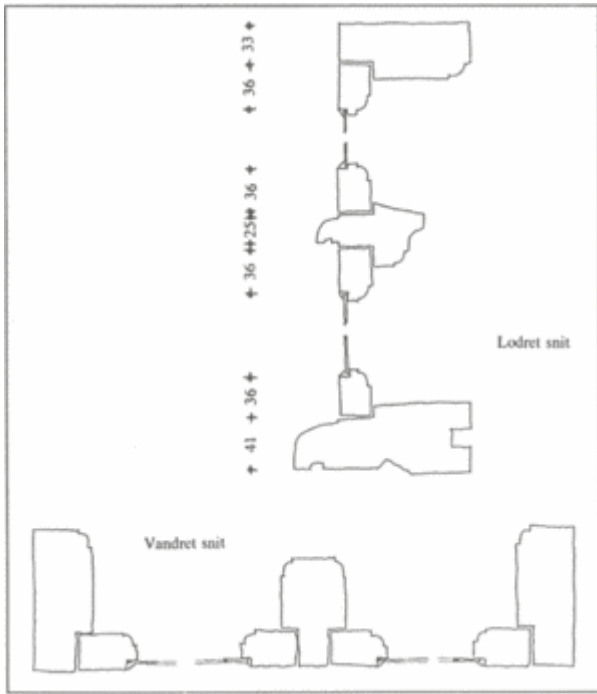
Figur 4: 3-fags facadevindue.+ ill. af 4-fagsvindue



Figur 5: Atypiske vinduer: Dannebrogsvinduer i frontspids/hjørnehusgavl, vindue i hjørnehusgavl og stuevindue i hjørnehus.

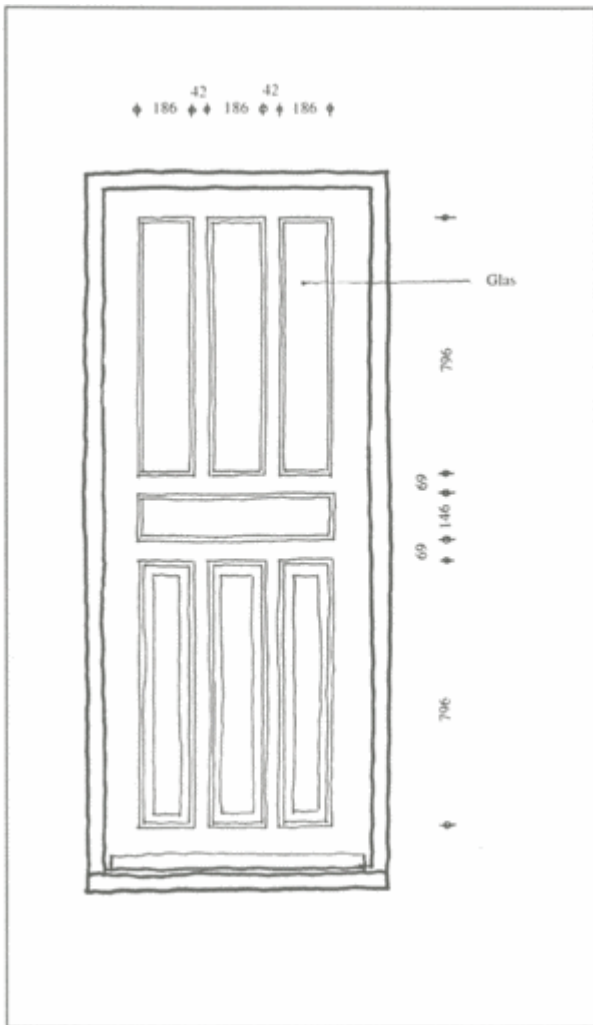


Figur 6: Almindeligt kvistvindue, alternativt kvistvindue (evt. tophængt trækrude) samt vindue i bred tagkvist.

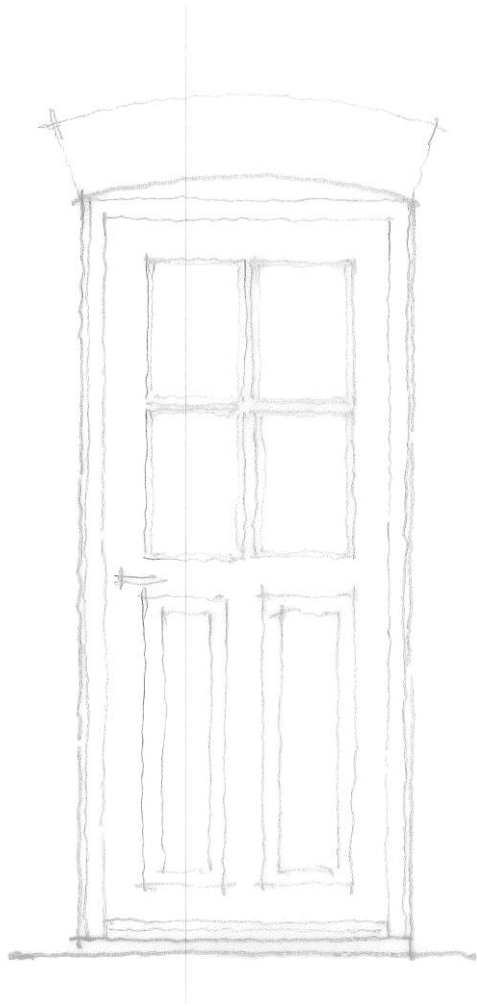


Figur 7: Eksisterende dannebrogsvindue: Lodret og vandret snit.





Figur 8: Hoveddør med 3 glasfyldninger foroven skal have nøjagtig samme udseende som de oprindelige døre. *(mulighed for træfyldninger fjernet)*



Figur 9: Kælderdoor mod gård med 4 glasfyldninger og 2 træfyldninger

#### § 4 Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan der - etableres franske altaner i stueetagen og på 1 sal, og/eller udgang fra stueetage til gård. Bredden af de eks. vinduesåbninger skal respekteres.

Hverken mod gård eller gade må gesimser gennembrydes. Derfor vil der ikke kunne etableres fransk altan i tagetagen.

Døre ved franske altaner skal udføres som vist på figur 10 med 1 dørblad (ved smalle vinduer) og med 2 dørblade ved 2-fagsvinduer og 3 dørblade ved 3-fagsvinduer. Døre på franske altaner skal være indadgående, døre på udgang til gårdhave kan være både indadgående og udadgående.

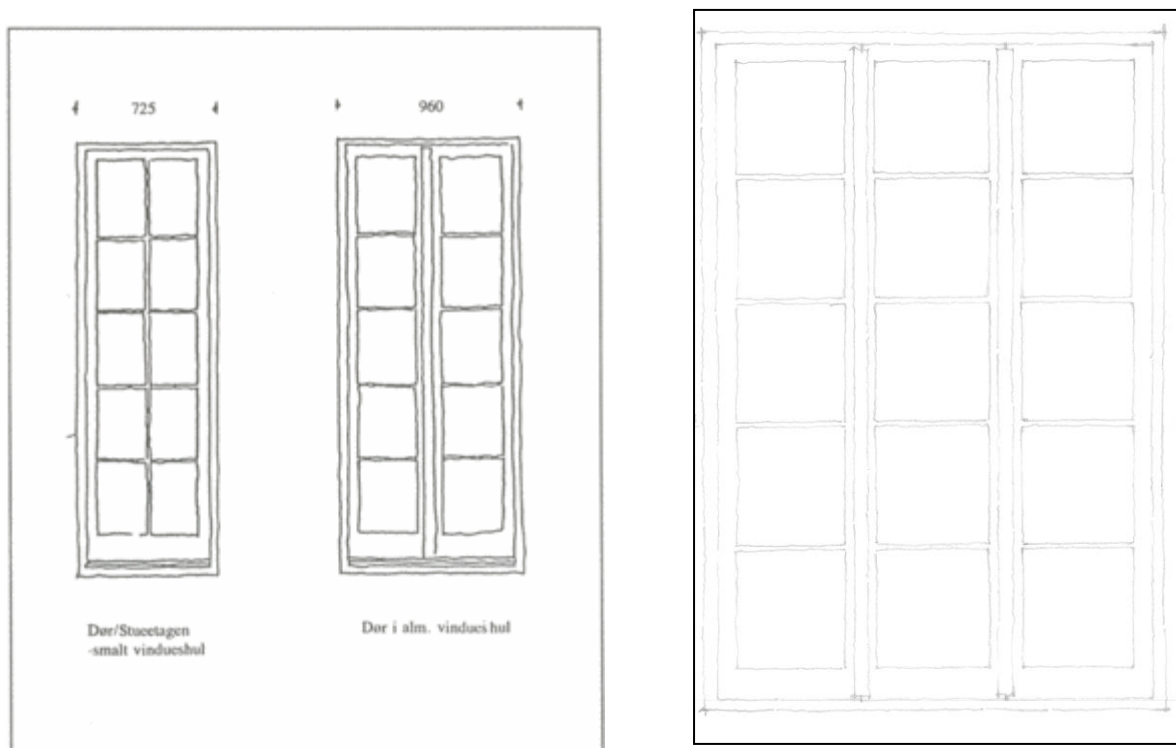
Værn ved franske altaner skal udføres i metal, som lette værn og med lodrette balustre. På franske altaner skal værnene være plane og må max. rage 10 cm uden for facaden.

Det er ikke tilladt i stedet for en fransk altan eller udgang til gårdhaven at etablere et nyt stort vindue til gulv.

Ved etablering af franske altaner og udgang til gård, skal opsprosnings- og opdelingslinjer af gårdfacadens vinduer og døre på så vidt muligt svare til hinanden.

Ved etablering af udgang og trappe fra stueetage til gård skal trappens øverste trin/repos være så smal, at repos'en/ trinnet ikke får karakter af en hævet terrasse og må ikke være større end de til enhver tid gældende regler i henhold til bygningsregulativet kræver.

Det er ikke tilladt at etablere altaner på husene.



Figur 10: Dør til have/fransk altan, smalt henholdsvis normalt vindueshul. + ill. af dør i tidl. 3-fagsvindue.

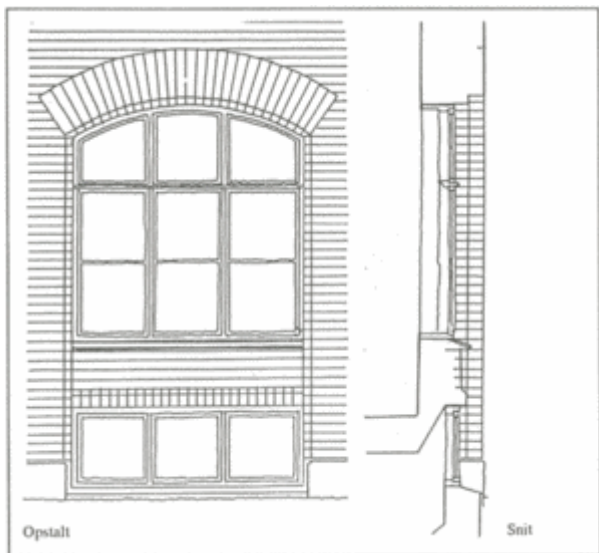
### § 5 Butiksfacader

Udførelse og ændring af butiksfacader, herunder skiltning, ved stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade, der i henhold til Lokalplanens § 3 stk. 2, kan indrettes til butik- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) inden arbejdet igangsættes.

Evt. skiltning **må ikke dække** de murede stik over vinduerne, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen TMF. Skiltningen skal udføres som enkeltbogstaver på murværk. Dækkende pladeskiltning godkendes ikke. Belysning skal være diskret og må

ikke virke generende eller blændende for omgivelser. Der må opsættes 1 udhængskilt med diskrete dimensioner.

Ved udmuring med brøstning i de oprindelige butiksvinduer **skal forbandt og forløbet af de røde murstensbånd og dimensioner af de murede vinduesbrystninger overholdes.**

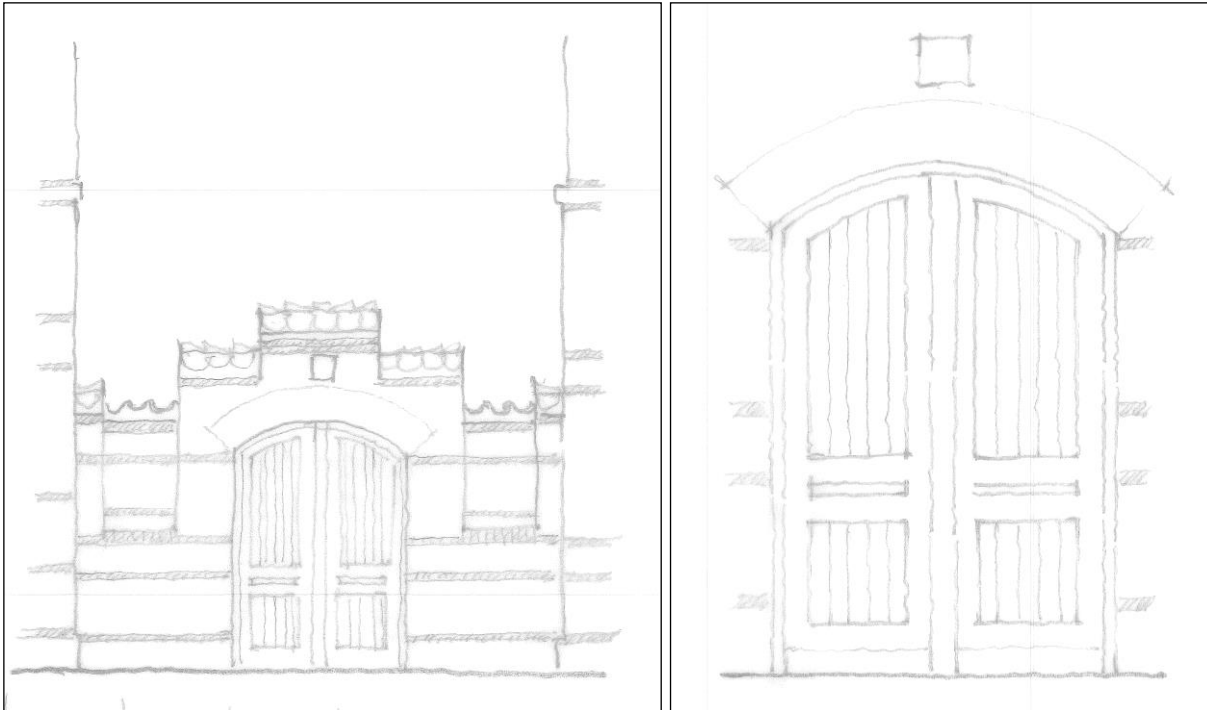


Figur 11: Brøstning ved (tidligere) butiksvinduer.

### § 6 Porte ved hjørnehuse

Portmuren mellem forhavs og gård skal bevares og fremstå med dimensioner, profil og udformning som de oprindelige portmure (se figur 12). Portmuren afdækkes med røde vingetegle.

Porten til gården skal være en dobbeltbladet, indadgående fyldingsport i træ med profil og udseende som vist på figur 12.



Figur 12: Portmur og port ved hjørnehuse

### § 7 Tage

Tage skal beklædes med sort naturskifer med en dimension på enten 40x60 cm (specialmål, svarende til de originale) eller 30x60 cm (standardstørrelse). Skiferen lægges med usynlig fastgørelse.

I forbindelse med tagreovering er det tilladt at hæve taget med 2,5 cm. inkl. evt. undertag for at få ventileret tagfladen og få plads til maksimal isolering.

Reparationer på naturskifertagfladen skal udføres med sort naturskifer. Det er ikke tilladt at overfladebehandle taget. Skifre skal udføres uden afskårne hjørner.

Tagvinduer skal have samme dimension som det oprindelige - ca. 55x70 cm. Tagvinduer på modsat tagflade skal placeres forskudt for hinanden.

På gårdsiden kan tagvinduer med mål 78 x 98 cm godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra vinduets overkant til tagryggen er den samme som de oprindelige små vinduer.

Ligeledes kan der mod gårdsiden godkendes tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsevinduer) i dimension 78 x 98 cm.

Yderligere vinduer kan opsættes efter godkendelse af TMF.

Tag og flunker på de almindelige 2-fags tagkviste skal beklædes med zink. Tag på 3-fagskviste beklædes med sort naturskifer – flunker med zink. Det er ikke tilladt at sætte glas i flunkerne.

Ved reovering af kviste er det tilladt at øge kvistenes bredde med max. 2 cm i hver side, for at kunne isolere kvistene udvendigt. Kvistfrontene skal være malet.

Skorstene i skel og fælles brandgavle må ikke fjernes. Skorstene skal fremstå i blank mur med profil og røde bånd som oprindeligt, se figur 13.

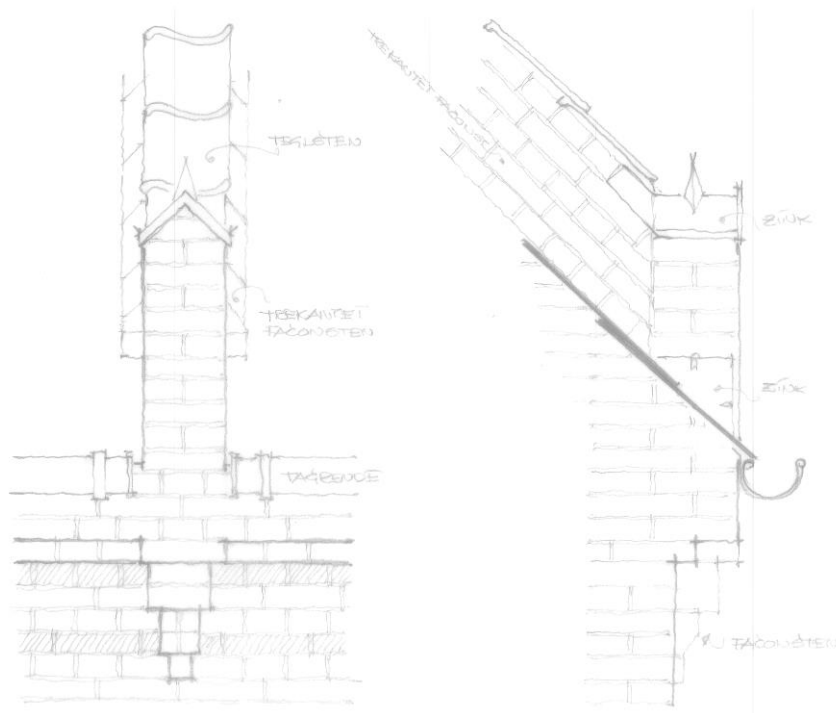
Skorstenene kan afsluttes med en betonafdækning med en udkrægning på max 5 cm og en tykkelse på max 7 cm. Skorstenen må ikke afsluttes med et rør.  
Skorstenspipe eller betonafdækning kan evt. suppleres med et fladt metaltag – se figur 13.\*

### § 8 Brandkamme

Brandkammene mellem husene er fælles og en væsentlig del af kvarterets karakter og udseende. Brandkammene skal fremtræde i blank mur med profil, farver og røde bånd som de eksisterende inkl. zinkhatte (på den nederste vandrette del) og blådæmpet vingetegl (på den skrå del der følger taget). Se figur 14.

Ved renovering må brandkammene ikke pudses på den nederste brede del under de skrå afskårne mursten.

Gavlbrandkamme i gavlen på enderækkehuse afsluttes på de skrå og vandrette dele med blådæmpet vingetegl - bortset fra den nederste vandrette del, der afdækkes med zinkhatte svarende til de øvrige brandkamme.



Figur. 14: Skitse af Brandkam

### § 9 Gavlkamme på hjørnehuse

Gavlkammene på hjørnehusenes frontfacader mod sidegaderne afsluttes med sort naturskifer på de skrå partier og med zinkinddækninger med fald mod taget på de vandrette partier. Se figur 15.\*

Figur 15:

Skitse af gavlkam på hjørnehus. (mangler)

### § 10 Farver

Alt udvendigt træværk males med dækkende maling eller lignende.

Farver på døre, porte, vinduer og kviste skal være rolige og afdæmpede og må ikke fremtræde skarpe og selvlysende.

Følgende farver eller tilsvarende anbefales: :

Den grønne "vogngrün" er NCS S8010-G10Y/ RAL 6009

Den Blå "københavnblå" NCS S8010-R70B/ RAL 5004

Den røde "dodenkop" NCS S6030- Y90 R/ RAL 3007

Den Anthrazit Grå / RAL 7016

Den hvide/ RAL 9010

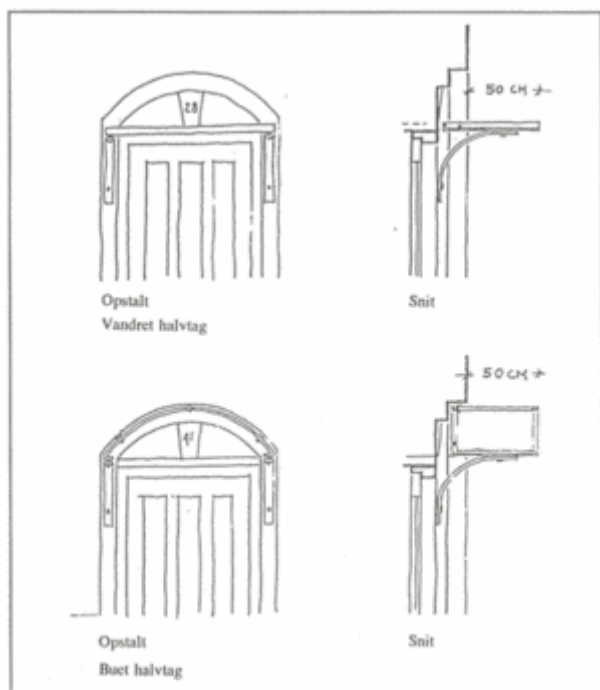
Malingen af træværket kan kombineres så karme og kvistpartier males i én farve og gående rammer, og dør- og portblade males i en anden.

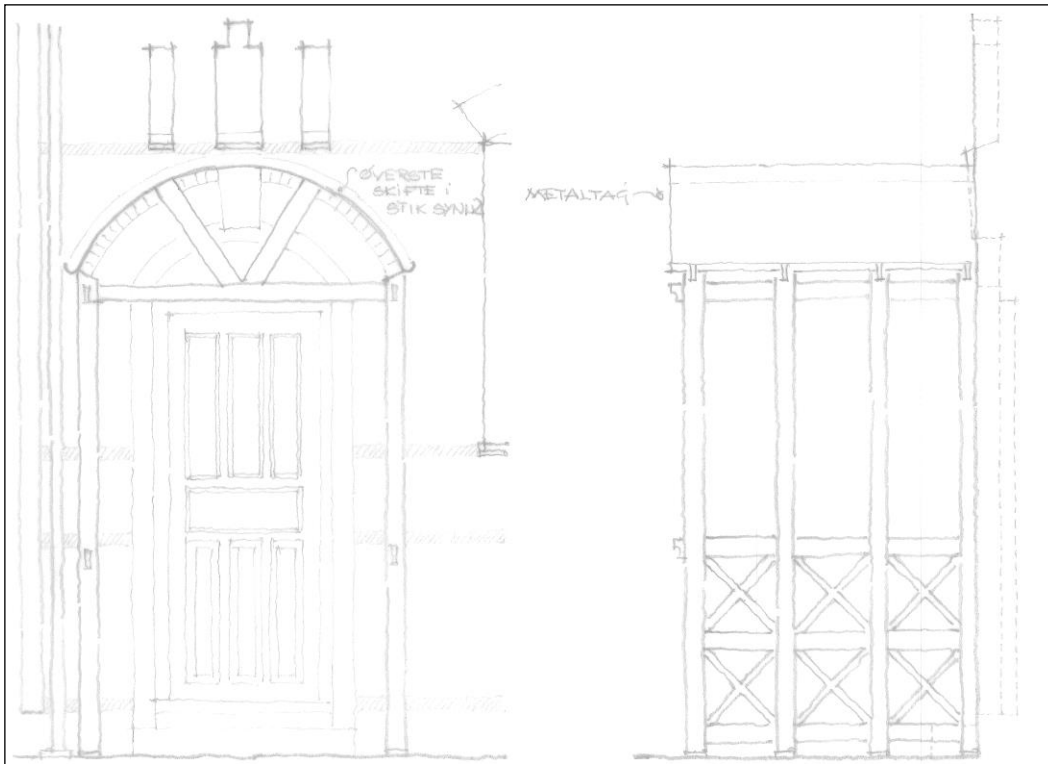
Facadens vinduer og døre skal have samme farveholdning, dog kan hoveddøren males i en anden farve.

### § 11 Halvtag/vindfang

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 7, kan der over hoveddøren opsættes halvtag eller opføres et åbent vindfang.

Vindfanget skal opføres som et åbent lysthus i træ (se i øvrigt figur 16), men kun efter godkendelse af bestyrelse og TMF.





Figur 16: Eksempler på halvtag over hoveddør og åbent lysthus ved indgang

**Nærværende facaderegulativ er vedtaget på Husejerforeningens generalforsamling i xx februar 20XX**



## Facaderegulativ af februar 1995

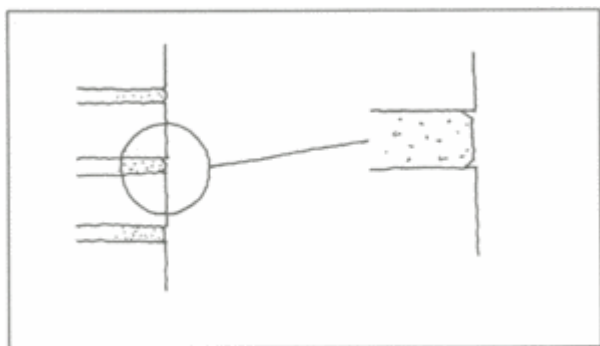
### **FACADEREGULATIVET INDEHOLDER REGLER OM FACADER, VINDUER OG DØRE. DET ER OGSÅ HER DU KAN LÆSE OM FRANSKE ALTANER, TAGVINDUER, TAGETS MATERIALER OG FARVER.**

#### § 1 Formål

Regulativets formål er at fastsætte Husejerforeningens retningslinier for bestyrelsens administration, vedrørende godkendelse af facade-ændringer, der i henhold til Lokalplanen skal sendes til høring hos bestyrelsen for "Husejerforeningen i Strandvejskvarteret". Stadsarkitektens Direktorat, der administrerer Lokalplanen, har godkendt regulativets bestemmelser, og vil administrere efter disse.

#### § 2 Gade- gårdfacade

I henhold til Lokalplanens § 6 skal facademurene fremstå som oprindeligt - med forbandt, røde bånd og gesimser, og eventuelt nye sten skal have samme struktur og farve som de oprindelige sten. Facaden må ikke panelbeklædes, males eller på anden måde overfladebehandles. Listespalier kan tillades til underkant af 1. sals vinduer. Som mørtel skal anvendes lys mørtel og fugen skal have det oprindelige profil:

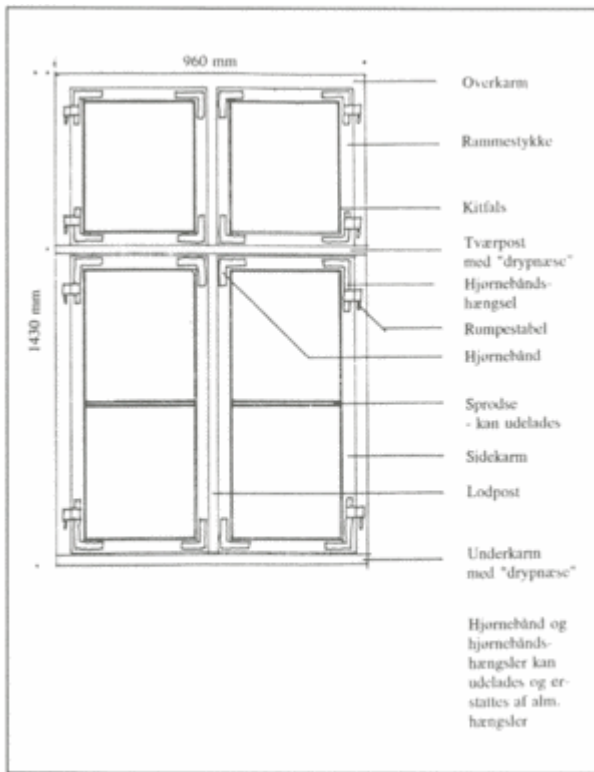


Figur 1: Fugernes profilering

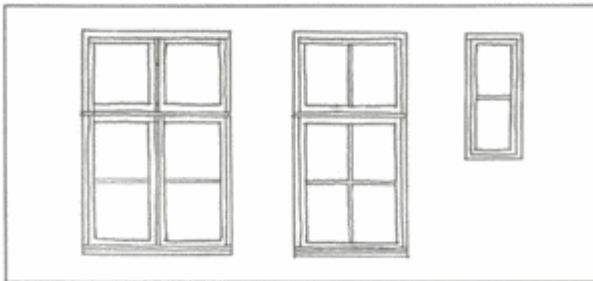
#### § 3 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal, i henhold til Lokalplanens § 6 stk 3, udføres som de oprindelige vinduer og hoveddøre, i overensstemmelse med figur 2 - 8.

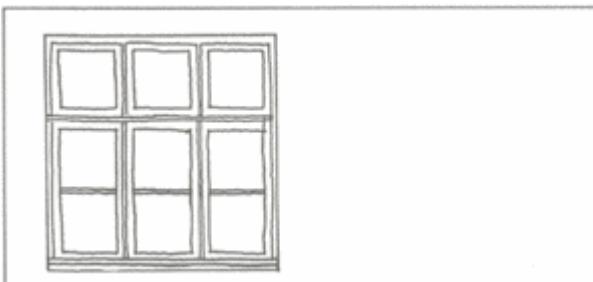
Kælderdøre skal ligeledes udføres i træ, og med udseende som de oprindelige eller med større eller flere glaspartier.



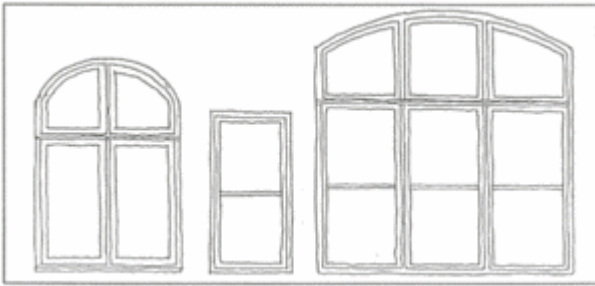
Figur 2: Almindeligt facadevindue.



Figur 3: Facadevinduer: Køkkenvindue på 1.sal, køkkenvindue i stueetagen, ventilationsvindue.



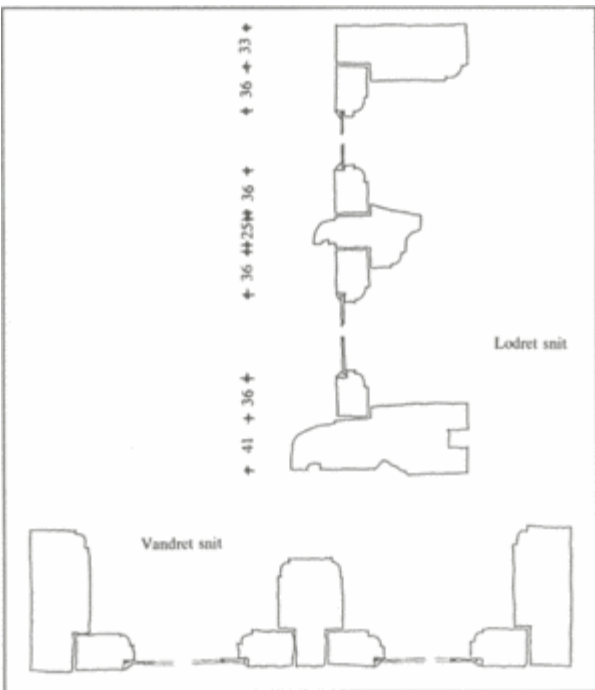
Figur 4: 3-fags facadevindue.



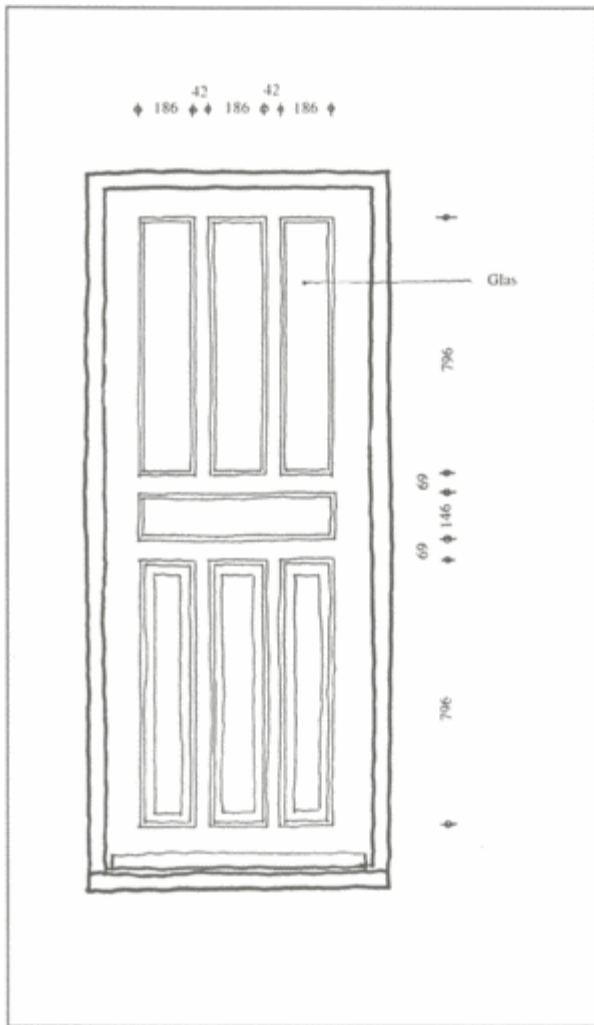
Figur 5: Almindeligt kvistvindue, alternativt kvistvindue samt vindue i bred tagkvist.



Figur 6: Atypiske vinduer: Dannebrogsvinduer i frontspice/hjørnehusgavl, vindue i hjørnehusgavl og stuevindue i hjørnehus.



Figur 7: Eksisterende dannebrogsvindue: Lodret og vandret snit.



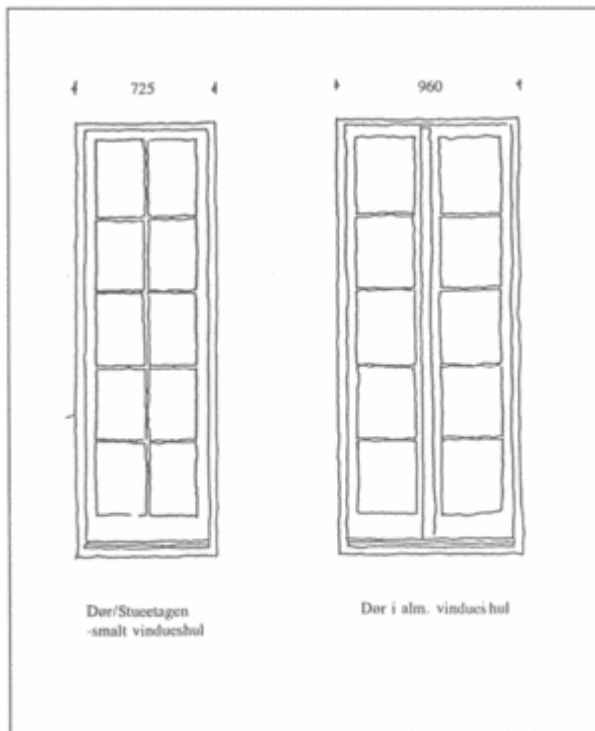
Figur 8: Hoveddør med 3 glasfyldninger foroven – kan udføres med træfyldninger.

§ 4 Franske altaner og gårdadgang

Mod gårdsiden kan der etableres franske altaner og udgang i stueetage - i henhold til Lokalplanens § 6 stk. 2.

Døre skal udføres som vist på figur 9.

Værn ved franske altaner og udvendige trapper, skal udføres som et let værn og med lodrette balustre.



Figur 9: Dør til have/fransk altan, smalt henholdsvis normalt vindueshul.

### § 5 Butiksfacader

Udførelse og ændring af butiksfacader, herunder skiltning, ved stueetagen i hjørnehusene mod Landskronagade og Kildevældsgade, der i henhold til Lokalplanens § 3 stk. 2, kan indrettes til butik- og kontorlokaler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitekten, inden arbejdet igangsættes.

Skiltning skal respektere de murede stik over vinduerne, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og Stadsarkitektens Direktorat.

Vedrørende udmuring med brystning af oprindelige butiksvinduer:



Figur 10: Brystning ved (tidligere) butiksvinduer.

## § 6 Taget

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 4 kan tagfladens naturskifer - uden afklippede hjørner, erstattes af eternitskifer, såfremt den har samme farve og dimension - 40 X 60 cm (16x24"), og er med usynlig fastgørelse.

Reparationer på naturskifertagfladen skal udføres med naturskifer.

Tagvinduer skal have samme dimension som det oprindelige - ca. 55x70 cm.

På gårdsiden kan større vinduer (78 x 98 cm) godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra vinduets overkant til tagryggen er den samme som de oprindelige små vinduer.

Ligeledes kan der mod gårdsiden godkendes tagvinduer i 2. sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsevinduer) kan godkendes i dimension 78 x 98 cm.

Yderligere vinduer kan opsættes efter høring af bestyrelsen og godkendelse af Københavns Kommune.

Tagkvistens flunker må ikke ændres i dimension (en flunke er de lodrette ydervægge på en kvist på et tag).

## § 7 Farver

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 3, skal alt udvendigt træværk males med maling eller lignende, af dækkende art.

Maling på døre og vinduer skal være rolige og afdæmpede og må ikke fremtræde skarpe og selvlysede.

Vinduesfarven kan kombineres med hvide rammer.

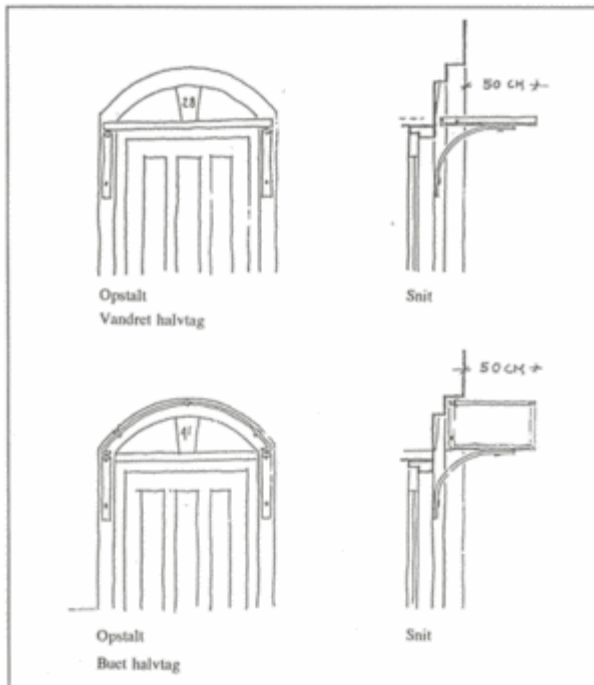
Facadens vinduer og døre skal have samme farveholdning, dog kan hoveddøren males i en anden farve.

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

## § 8 Halvtag/vindfang

I henhold til Lokalplanens § 6 stk 7, kan der over hoveddøren opsættes halvtag eller opføres et åbent vindfang.

Vindfanget skal opføres som et gammeldags lysthus (se i øvrigt figur 11), men kun efter godkendelse af bestyrelsen og Plan & Arkitektur.



Figur 11: Eksempler på halvtæg over hoveddør.

Nærværende facaderegulativ er vedtaget på Husejerforeningens generalforsamling i februar 1995.

## **Forslag fra mindretal i bestyrelsens facaderegulativudvalg**

### Franske altaner på 2. sal i vore huse?

Der har gennem længere tid i vores forening været diskussion for og imod etablering af franske altaner til gårdsiden på 2. sal i vores huse. Derfor nedsatte bestyrelsen efter sidste generalforsamling et facaderegulativudvalg med det mandat at præcisere foreningens regulativ på området. Udvalget har ikke opnået konsensus om et forslag til revision af regulativet. Nedenstående er forslag til grundejerforeningen fra et mindretal i facaderegulativ udvalget, der ønsker at facaderegulativet præciserer, at der kan etableres af fransk altan på 2. sal mod gården, således som det også er tilladt i Lokalplanen for vores område.

Franske altaner til gårdsiden i vore huse kan give et fantastisk løft til boligen, med et meget større lysindfald til rummene. I Kildevældsgade 33 har vi fransk altan både på 1. og 2. sal og det har vi glæde af hver dag. Altanerne er godkendt af kommunen i overensstemmelse med Lokalplanen for området.

Flertallet i facadeudvalget og bestyrelsen er dog imod det, og i en længere periode har Kommunen administreret i overensstemmelse med bestyrelsens holdning og givet afslag på ansøgninger.

Bestyrelsen mener, at Lokalplanen ikke tillader franske altaner på 2. sal, fordi den ikke tillader at gesimserne gennembrydes, og i bestyrelsens ellers udmærkede forslag til nyt facaderegulativ lægges der derfor op til at præcisere, at gesimsen ikke må brydes og at franske altaner på 2. sal ikke er tilladt. På dette punkt er jeg ikke enig i bestyrelsens tolkning af Lokalplanen og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse fra 29. januar afviser også bestyrelsens tolkning.

Jeg ønsker at andre også skal have mulighed for at opnå den herlighedsværdi, som vi har fået med vores franske altan i kvisten, og jeg foreslår derfor, at facaderegulativet på dette punkt ændres så det tværtimod understreges, at retten til at opsætte franske altaner også gælder 2. sals kvistene.

Forslaget til facaderegulativ udgør en præcisering og detaljering af den gældende lokalplan for området. Lokalplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen, og det vil i hvert fald støde an mod mine demokratiske principper, hvis vi lokalt vedtog et facaderegulativ, der direkte tilsidesætter Lokalplanen – og dermed de folkevalgte politikeres intentioner for området. Derimod kan vi godt med facaderegulativet fortolke, detaljere og præcisere, hvor Lokalplanen har vist sig at være mangelfuld og upræcis. Det er sådan set formålet med facaderegulativet og bestyrelsen fremlægger et i øvrigt udmærket forslag, der kan råde bod på mangler og uklarheder i Lokalplanen. Bestyrelsen er grundlæggende imod franske altaner på 2. sal, fordi det bryder linjen, som dannes af gesimsen. Jeg er enig i at man skal være varsom med at ændre på husenes udtryk, selv mod gårdsiden. Men mod gårdsiden kan man efter min mening godt være mere large end på gadesiden under hensyntagen til behovet for at gøre husene mere tidssvarende, for så vidt angår øgning af lysindfaldet. Jeg kan i øvrigt ikke se, at det at bryde gesimsen er så afgørende meget grimmere end at bryde murværket under et vindue på 1. sal, når der opsættes en fransk altan. Det er jo netop dette hensyn til behovet for at tillade moderniseringer, der giver husene et klart brugsværdiløft, der også er baggrunden for at Lokalplanen rent faktisk tillader



franske altaner på alle etager til gården, ligesom den tillader yderdøre i stueetagen med udgang til gården.

#### Mit forslag

En fransk altan i kvisten giver et stort løft til et hus, men det skal selvfølgelig gøres smukt og der skal stilles krav i facaderegulativet til udførelsen.

Jeg foreslår som sagt på denne baggrund, at bestyrelsens forslag skal afvises på dette punkt, samtidig med at jeg foreslår nogle krav til udførelsen af franske altaner på 2. sal. Mit forslag til de første afsnit i henholdsvis §2 og §4 i facaderegulativet er:

#### § 2 Gade- gårdfacade

I henhold til Lokalplanens § 6 skal facademurene fremstå som oprindeligt - med forbandt, røde bånd og gesimser som oprindeligt, og eventuelle nye sten skal have samme dimension, struktur og farve som de oprindelige.

#### § 4 Franske altaner og gårdadgang

Jfr. Lokalplanens § 6 kan der mod gårdsiden etableres franske altaner i stueetagen, på 1 sal og i kvisten, og/eller udgang fra stueetage til gård. Bredden af de eksisterende vinduesåbninger og kviste skal respekteres. Ved franske altaner i kvisten på 2. sal skal der etableres selvstændigt tagnedløb helt ned til gården for den del af tagrenden, der ikke længere har forbindelse til det oprindelige tagnedløb. Der må således ikke laves en skrå rørtilslutning af det nye tagnedløb til det oprindelige tagnedløb.

Når jeg foreslår et forbud mod skrå nedløbsrør til eksisterende nedløb, er det fordi jeg synes, at det er en grim og sjusket løsning på det problem, der opstår, når tagrenden ved opsætning af en fransk altan bliver delt i to, hvoraf kun den ene del forbliver tilsluttet det eksisterende nedløbsrør. Sådan et skråt rør er visuelt meget markant og bryder linjerne i husets bagfacade på en tarvelig måde

Med venlig hilsen

Svend Friis  
Kildevældsgade 33

#### **Lokalplanens artikel 6, stk. 1 og 2:**

##### **§ 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 områdets 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 fagdeler 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.

\*) 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".

## b. Ændret praksis om husejernes pligt til vedligeholdelse af kloakker

Der har i en lang årrække været praksis for, at husejerforeningen varetog udbedringer af skader på de kloakker, der "tilhører" det enkelte hus.

Det er undersøgt, hvornår og hvorfra denne praksis stammer, og det har ikke været muligt at finde generalforsamlingsbeslutninger eller servitutter, der instituerer denne praksis.

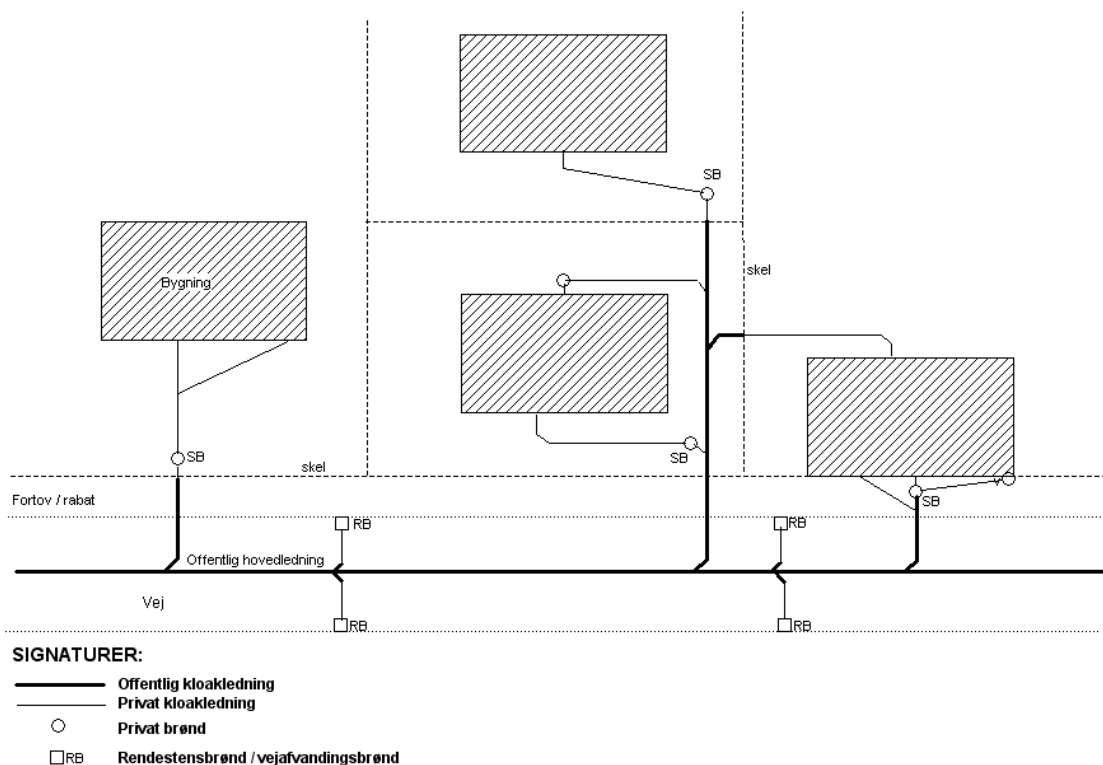
Set i lyset af

- at mange husejere gennem årene selv har foretaget ændringer af kloakkerne
- at husejerforeningen ikke kender til de ændringer, der foretages, og dermed ikke kender risikoen
- at det ikke er muligt for husejerforeningen at tegne en forsikringsdækning
- at husejerne selv gennem deres bygningskaskoforsikring har mulighed for at opnå dækning i mange tilfælde

så er det bestyrelsens opfattelse, at vi formelt bør træffe beslutning om at unklade denne praksis således, at husejerforeningen ikke længere har at gøre med de enkelte huses interne kloakker.

Vi følger dermed blot de sædvanlige regler og den generelle lovgivning på området:

Det er generelt altid således, at kommunerne i Danmark ejer kloaknettet indtil skel eller den enkelte husejers samlebrønd (hvis samlebrønden ligger før skel). Dette er illustreret nedenfor:



Mange husejere er ikke opmærksomme på, at husejerforeningen overhovedet har en praksis om at betale for reparationer. Det har derfor også været helt tilfældigt, hvem der har fået udgifter dækket.

Hertil kommer, at skaderne oftest har været dækket af husejerens forsikring.

Det er klart, at husejerens forsikring ikke dækker reparationer og nødvendige udskiftninger, der skyldes almindelig slid og ælde, men disse udgifter adskiller sig ikke fra udgifter, vi i øvrigt har som husejere, f.eks. med udskiftning af tag og reparation af vinduer.

Forslaget betyder, at afklaring af, om et problem stammer fra den offentlige eller private kloak, alene bliver et forhold mellem husejeren og kommunen.

For så vidt angår rendestensbrønde, påhviler vedligeholdelsen vejmyndigheden eller ved private fællesveje husejerforeningen. Det er altså fortsat husejerforeningen, der skal tage sig af rendestensbrøndene.

For så vidt angår rendestensbrønde, påhviler vedligeholdelsen vejmyndigheden eller ved private fællesveje husejerforeningen. Det er altså fortsat husejerforeningen, der skal tage sig af rendestensbrøndene.

Bestyrelsen indstiller således, at generalforsamlingen tilslutter sig en praksis, hvorefter husejerforeningen ikke medvirker til dækning af udgifter knyttet til den enkelte husejers kloak- og rotteproblemer således, at risikoen for og vedligeholdelsen i forbindelse med den enkelte ejendoms kloak- og rotteproblemer påhviler husejeren.