



REGULATIVER

HUSEJERFORENINGEN I STRANDVEJSKVARTERET

1986

REGULATIVER

FACADEREGULATIV

side 3

GADE- OG HAVEREGULATIV

side 29

PARKERINGSREGULATIV

side 31

FÆLLESANTENNEREGULATIV

side 32

FACADEREGULATIV

<u>0.</u>	<u>INDLEDNING</u>	
0.1	Originale skøder	side 5
0.2	Påtaleret	side 5
0.3	Myndighedernes medpåtaleret	side 5
0.4	Fortolkningspraksis fra 1978	side 5
0.5	Facaderegulativets formål	side 6
<u>1.</u>	<u>GADEFACADEN</u>	
1.1	Murværk	side 6
1.2	Vinduer	side 6
1.3	Døre og porte	side 7
1.4	Altaner	side 7
<u>2.</u>	<u>GÅRDFACADEN</u>	
2.1	Murværk	side 8
2.2	Vinduer og døre	side 8
2.3	Franske altaner og nedgang til gård	side 8
<u>3.</u>	<u>TAGET</u>	
3.1	Tagbeklædningen	side 9
3.2	Tagvinduer	side 9
3.3	Tagkviste	side 9
3.4	Tagrender og tagnedløb	side 10
3.5	Brandkamme	side 10
3.6	Skorstene	side 10
3.7	Antenner	side 10
<u>4.</u>	<u>BUTIKSFACADER</u>	side 11
<u>5.</u>	<u>IKRAFTTRÆDELSE</u>	side 11
<u>6.</u>	<u>MYNDIGHEDER OG BYGGESAGSBEHANDLING</u>	
6.1	Bygge- og boligdirektoratet	side 11
6.2	Stadsarkitektens Direktorat	side 12
6.3	Husejerforeningens bestyrelse	side 12
6.4	Byggesagsbehandling	side 12

7. BILAG	
7.1 Fugeprofil	side 14
7.2 Vinduesoversigt	side 15
7.3 Farver på vinduer, døre og porte	side 21
7.4 Brystning ved butiksvinduer	side 22
7.5 Facadedør	side 23
7.6 Halvtag ved indgangsdør	side 24
7.7 Dør til have/fransk altan	side 25
7.8 Skorstene	side 26

1. INDLEDNING

0.1 Originale skøder

Af de originale skøder på husene fremgår, at det enkelte hus bl.a. er belagt med en servitut, hvorefter der ikke må "foretages tilbygninger eller ombygninger, der forandrer husets ydre, selv om Bygningskommissionen (nu Bygge- og boligdirektoratet) måtte tillade en sådan ændring".

0.2 Påtaleret

Påtaleberettiget overfor denne servitut er ifølge originalskødet bl.a. bestyrelsen for Arbejdernes Byggeforening. Ved opløsningen af Arbejdernes Byggeforening blev denne påtaleret af bestyrelsen for Arbejdernes Byggeforening med virkning fra 1. oktober 1974 overdraget til bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret.

0.3 Myndighedernes medpåtaleret

Originalskødets servitutbestemmelser om, at der ikke må foretages ombygninger, der forandrer husets ydre, er en bestemmelse, der vil kunne optages i en lokalplan, jfr. kommuneplanlovens § 18 stk. 1. Som følge heraf kan kommunalbestyrelsen (Magistraten) i henhold til kommuneplanlovens § 37 ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af ovennævnte servitut. Kommunalbestyrelsen har således en medpåtaleret overfor servitutten.

0.4 Fortolkningspraksis fra 1978

For at skabe mere klarhed vedrørende skødets bestemmelser om facadeændringer og for at undgå "uheldige" ombygningssager, fik bestyrelsen på generalforsamlingen 9. oktober 1978 vedtaget en fortolkningspraksis, der fastlagde de minimumskrav, der skulle tilgodeses ved ombygningen.

0.5 Facaderegulativets formål

Med henblik på yderligere at vejlede husejerne i forbindelse med ombygninger, udskiftning af vinduer og yderdøre m.v., har Husejerforeningen imidlertid fundet det ønskeligt at udarbejde et egentligt Facaderegulativ, som mere uddybende og detaillert fastlægger fortolkningen af servitutten vedrørende facadeændringer. Facaderegulativet vil være retningsgivende for Bygningsmyndighedens sagsbehandling af byggesager fra kvarteret, - herunder ved udøvelsen af medpåtaleretten (se 0.3).

1. GADEFACADEN

1.1 Murværk

Murværk skal fremstå som glatte facadesten, med samme farve, struktur og dimensioner som de oprindelige. Murværket må ikke panelbeklædes eller overfladebehandles.

Pudsede partier - over døre og vinduer samt i relieffer - skal stå med pudset overflade, men kan eventuelt males.

Listeespalier kan tillades til underkant af 1.sals vinduer. Det originale murforbandt, farvemønster og relief på facaden og eventuel frontespice (gavlspids) skal bevares.

Fugerne skal profileres (se bilag 7.1), og som fugemateriale skal anvendes lys mørtel. "Portmure" skal bevares og fremstå som facaden i øvrigt.

1.2 Vinduer

Oprindelige murhuller må ikke ændres, undtaget dog butiksvinduer (jfr. 7.4).

Vinduer skal udføres i træ i overensstemmelse med bilag 7.2.

Vinduer i samme hus skal have samme farveudtryk, og farven skal være i overensstemmelse med bilag 7.3.

Sålbænke skal være af naturskifer eller eternit-skifer med samme farveudtryk.

Markiser over vinduer kan opsættes, efter bestyrelsens godkendelse (se dog 4.0).

Kældervinduer kan udføres i træ, jern eller glas. Eventuelle nye kældervinduer skal ligge i samme plan som de oprindelige og må ikke udføres i glasbyggesten. Der kan gives tilladelse til en lys-skakt foran kældervinduerne.

Oprindelige butiksvinduer i hjørnehusene kan udmures med brystning i overensstemmelse med bilag 7.4 efter myndighedernes godkendelse. Andre løsninger, herunder ændringer af eksisterende butiksvinduer - jfr. 4.0 - kan udføres, men skal i hvert enkelt tilfælde tillige godkendes af bestyrelsen.

1.3 Døre og porte

Yderdøre skal udføres i træ og med udseende som den oprindelige dør, se bilag 7.5.

Porte i portmure skal være som den oprindelige, eventuelle ændringer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen. Farven på døre og porte skal følge anvisningerne i bilag 7.3.

Halvtag ved indgangsdørene kan etableres, men kun efter bestyrelsens godkendelse - se bilag 7.6.

1.4 Altaner

Ændringer af eksist. altaner skal godkendes. Nye altaner kan ikke godkendes.

2. GÅRDFACADEN

2.1 Murværk

Murværk skal fremstå som glatte facadesten med samme farve, struktur og dimensioner som de oprindelige. Murværket må ikke panelbeklædes eller overfladebehandles.

Pudsede partier - over døre og vinduer samt i relieffer - skal stå med pudset overflade, men kan eventuelt males.

Listeespalier kan tillades til underkant af 1.sals vinduer. Det originale murforbandt, farvemønster og relief på facaden skal bevares.

Som fugemateriale anvendes lys mørtel.

Soklen - de 3 nederste skifter - kan tjæres.

2.2 Vinduer og døre

Oprindelige murhuller må ikke ændres, dog undtaget de i 2.3 nævnte.

Vinduer skal udføres i træ i overensstemmelse med bilag 7.2.

Vinduer i samme hus skal have samme farveudtryk.

Eventuelle nye kældervinduer skal ligge i samme plan som de oprindelige og må ikke udføres i glasbyggesten.

Der kan gives tilladelse til udførelse af en lys-skakt foran kældervinduerne.

Kælderdøre skal udføres i træ. Dørene kan udføres med udseende som de oprindelige eller med større eller flere glaspartier.

Farve på døre og vinduer skal følge anvisningerne i bilag 7.3.

2.3 Franske altaner og nedgang til gård

Franske altaner kan udføres mod gården, forudsat at bredden af det oprindelige murhul respekteres.

Dørene skal udføres i træ og som vist på bilag 7.7.

Nedgang fra stueetagen kan etableres, men kun efter godkendt tegning (se i øvrigt 6.4 - Byggesagsbehandling vedrørende nabohøring).

3. TAGET

3.1 Tagbeklædningen

Skifertaget skal repareres med sorte naturskiferplader i samme dimension som de oprindelige (40 x 60 cm - 16 x 24"). Eventuel ny tagdækning skal være plane sorte plader i en dimension så tæt på de oprindelige pladers dimension som muligt, og uden afklippede hjørner.

3.2 Tagvinduer

Tagvinduer kan udskiftes med nye i samme dimension og placering som de oprindelige.

Eventuelt større vinduer (78 x 98 cm svarende til VELUX type 1) kan godkendes, forudsat placeringen på tagfladen og afstanden fra overkant vindue til tagryggen er den samme som oprindelig.

Tagvinduer i frontespiciens tagflade kan kun godkendes i samme dimension som den oprindelige (55 x 70 cm svarende til VELUX type 9).

Tagvinduer i 2.sals højde (trappevinduer og eventuelle køkken-/badeværelsesvinduer) kan godkendes i max. dimension 78 x 98 cm (svarende til VELUX type 1).

Yderligere vinduer kan opsættes efter myndighedernes godkendelse.

3.3 Tagkviste

Supplerende tagkviste kan ikke godkendes mod ga-

den. Eventuelle yderligere tagkviste mod gården skal godkendes i hvert enkelt tilfælde af bestyrelsen og myndighederne (max. 2 stk. i 2.sals højde).

Kviste på hanebåndsloftet kan ikke godkendes. Der må ikke foretages udvendig isolering af kvistene, og eventuelle nye vinduer skal være plane med kvistens forkant.

Tagfladen på kviste og trappehuse skal dækkes med samme materiale som taget eller med zink. Flunkerne (siderne) skal være beklædt med zink.

3.4 Tagrender og tagnedløb

Tagrender og tagnedløb skal være af zink eller grå plast. Tagrender skal have samme profil og dimension som de oprindelige.

3.5 Brandkamme

Brandkamme skal opmures med det originale forbandt, profil og farvemønster, og belægges med mørke vingetegl.

Gavlafslutninger på hjørnehuse og frontespicer skal være sorte plader - som tagmaterialet - eller zink.

3.6 Skorstene

Skorstene i skel skal bevares (se bilag 7.8), og nye skorstene af stål kan ikke godkendes.

3.7 Antenner

Udover foreningens fællesantenne må husene ikke forsynes med udvendige TV-antener, herunder parabolantener.

4. BUTIKSFACADER

Udførelse og ændringer af butiksfacader, herunder opsætning af facadeskilte, markiser m.v. skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af bestyrelsen og myndighederne.

Facadeskilte skal respektere de murede stik over vinduerne.

5. IKRAFTTRÆDELSE

Facaderegulativet træder i kraft den 8. februar 1984. Regulativet afløser den hidtidige fortolkningspraksis (vedtaget på generalforsamlingen den 9. februar 1978).

6. MYNDIGHEDER OG BYGGESAGSBEHANDLING

6.1 Bygge- og boligdirektoratet

Facadeændringer, der har karakter af andet end vedligeholdelse (eksempelvis udskiftning af vinduer i anden dimension eller andet materiale) kan kun, som alle andre bygningsændringer, påbegyndes med tilladelse fra bygningsmyndigheden. Bygningsmyndigheden udøves i Københavns kommune af Magistratens 4. afdeling, Bygge- og boligdirektoratet. Bygge- og boligdirektoratet fremsender byggesagerne til de forskellige direktorater, der har indflydelse på byggesagen. I tilfælde af, at byggesagen har med ændring af facader at gøre, indhentes indstilling fra Stadsarkitektens Direktorat (se 6.2).

Magistratens 4. afdeling
Bygge- og boligdirektoratet
Ottiliavej 1, 2500 Valby
Tlf.: 01 17 24 22.

6.2 Stadsarkitektens Direktorat

Stadsarkitekten er Magistratens æstetiske rådgiver og forelægges sager af æstetisk og arkitektonisk art, bl.a. i henhold til pålagte servitutter. Direktoratet får alle sager vedrørende facadeændringer til udtalelse. Dette gælder også sager vedrørende udhængsskilte og butiksfacader med tilhørende skiltning. Det kan tilrådes, at man i sager vedrørende butiksfacader og skiltning søger kontakt med Stadsarkitektens Direktorat før indsendelse af byggeandragende til Bygge- og boligdirektoratet.

Stadsarkitektens Direktorat
Njalsgade 15, 2300 København S.
Tlf.: 01 57 73 11.

6.3 Husejerforeningen

Som påtaleberettiget vedrørende de tinglyste servitutter angående facader (se 0.2), skal Husejerforeningens bestyrelse godkende alle ændringer på husenes facader (se 6.4).

Vedrørende bestyrelsens navne og adresser henvises til foreningens udhængsskab - Kildevældsgade 30.

6.4 Byggesagsbehandling

Såfremt facadeændringen er i overensstemmelse med Regulativet, er det ikke påkrævet at indhente yderligere godkendelse fra Husejerforeningens bestyrelse, før indsendelse af byggeandragende (byggeansøgning).

Hvis der i Regulativet er anført, at bestyrelsens godkendelse er nødvendig, skal andragendet vedlægges denne godkendelse.

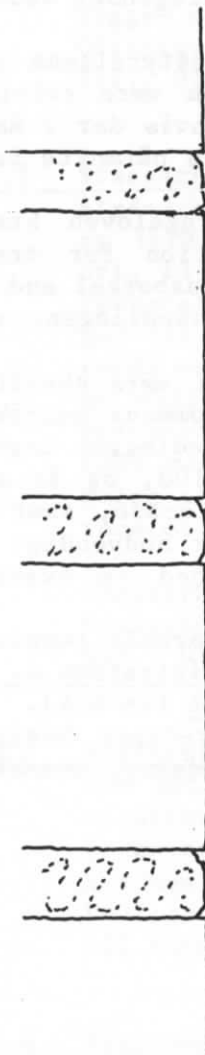
Endvidere tilrådes det at søge bestyrelsens godkendelse i tilfælde, hvor der kan være tvivl om tolkningen af Regulativet, eller hvis der i Regulativet ikke er anført noget om den påtænkte facadeændring.

Bygningsændringer, der ifølge byggeloven kræver nabohøring (eksempelvis dispensation for trappe eller veranda, der ligger nærmere naboskel end 2,5 meter), kan, for at lette sagsbehandlingen, vedlægges en udtalelse fra naboen.

Andragende om byggetilladelse skal være skriftlig og indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer og postadresse. Der skal vedlægges tegninger i målestoksforhold mindst 1:100, og de skal sædvanligvis vise plan, snit og facade, samt detailtegninger i det omfang, det er nødvendigt for at bedømme byggearbejdets lovlighed og overensstemmelse med servitutterne.

Byggeandragende og de til sagen hørende tegninger fremsendes i 4 eksemplarer til Magistratens 4. afdeling, Bygge- og boligdirektoratet (se 6.4).

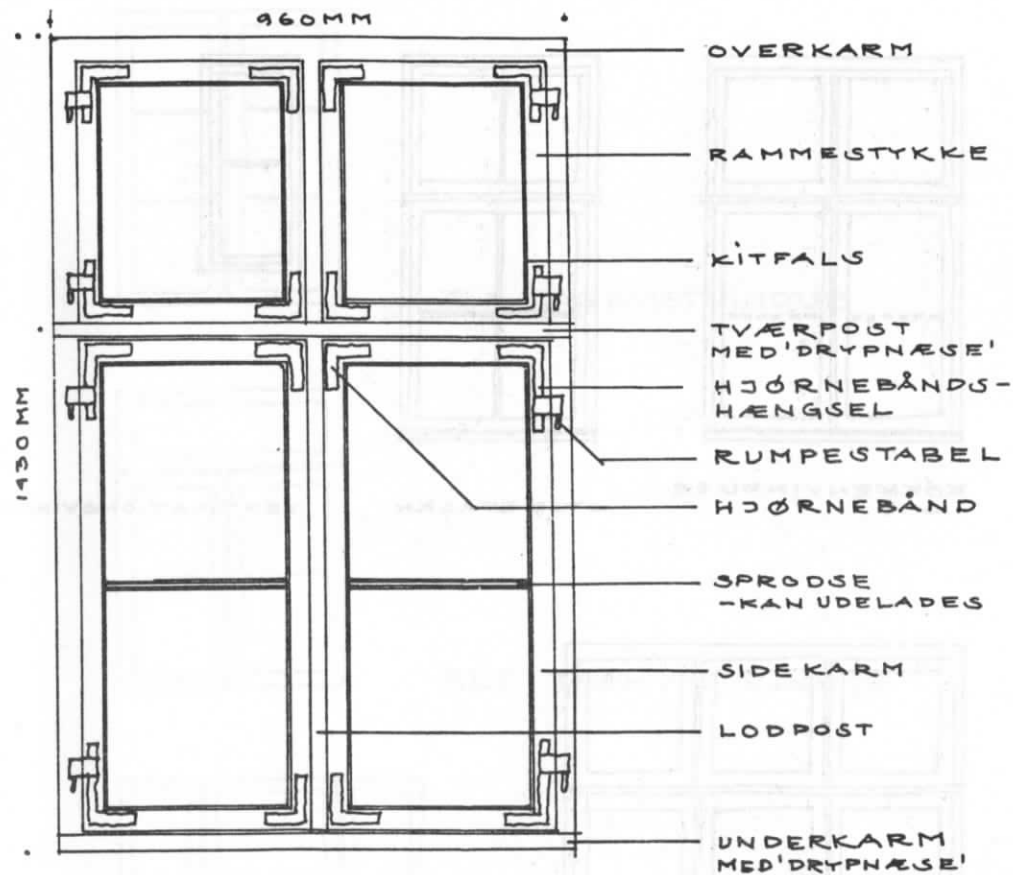
Ved byggearbejdets afslutning foretages besigtigelse af den pågældende bygningsændring, hvorefter ibrugtagningstilladelse udstedes.



FUGERNE PROFILERES
SOM VIST PÅ TEGNINGEN

FUGEPROFIL

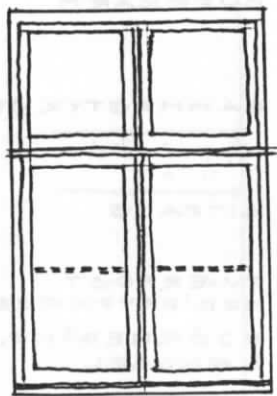
BILAG NR. 7.1



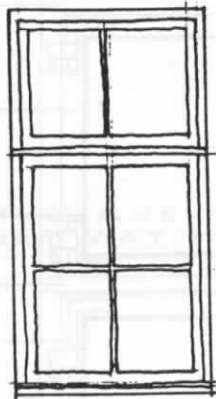
HJØRNEBÅND OG
HJØRNEBÅNDS-
HÆNGSLER KAN
UDELADES OG ER
STATTES AF ALM.
HÆNGSLER.

ALMINDELIGT FACADEVINDUE

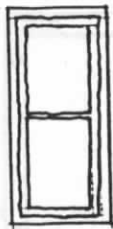
BILAG NR. 7.2/1



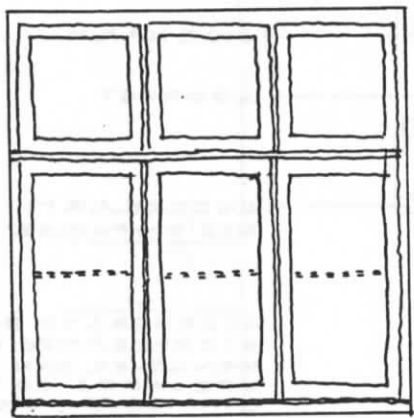
KÖKKENVINDUER
1.GAL



STUÐ ETAGEN



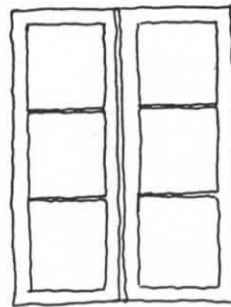
VENTILATIONSVINDUE



3-FAGS FACADEVINDUE

FACADEVINDUER

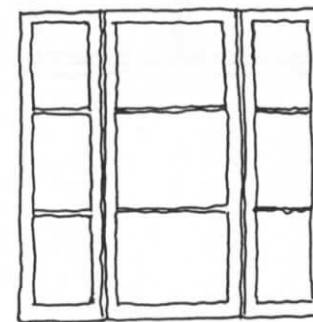
BILAG NR. 7.2/2



ALM. TAGKVÍSTVINDUE



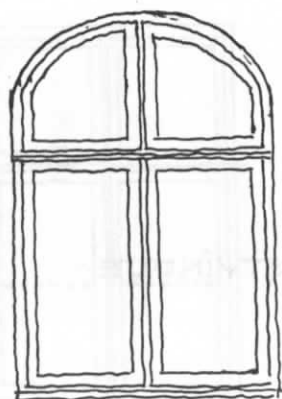
ALT. TAGKVÍSTVINDUE



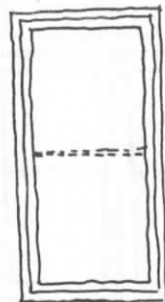
VINDUE Í BRED TAGKVÍST

KVISTVINDUER

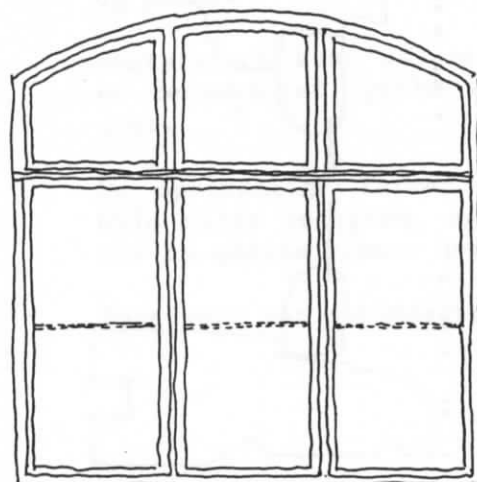
BILAG NR. 7.2/3

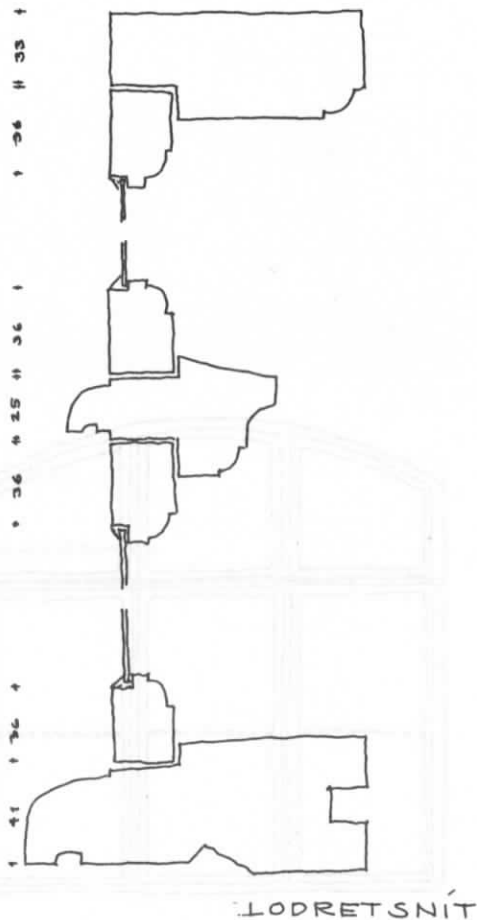


DANNEBROGTVINDUE
I FRONTESPICE / HJØRNEHUSGAVL

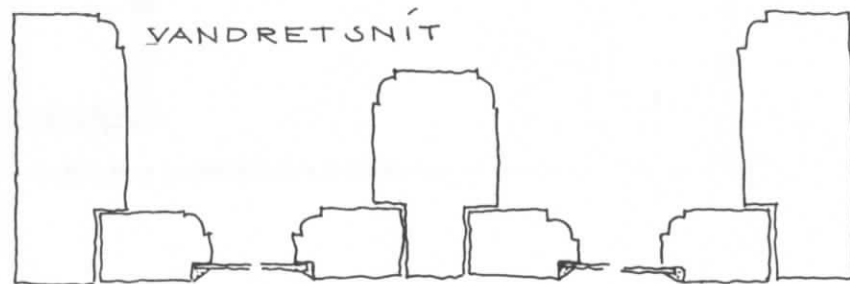


VINDUE I HJØRNEHUSGAVL





LØDRETSNIT



VANDRETSNIT

FARVER PÅ VINDUER, DØRE OG PORTE

Maling på vinduer, døre og porte skal være af dækkende art.

Farverne skal være rolige og afdæmpede og ikke skarpe og selvlysende.

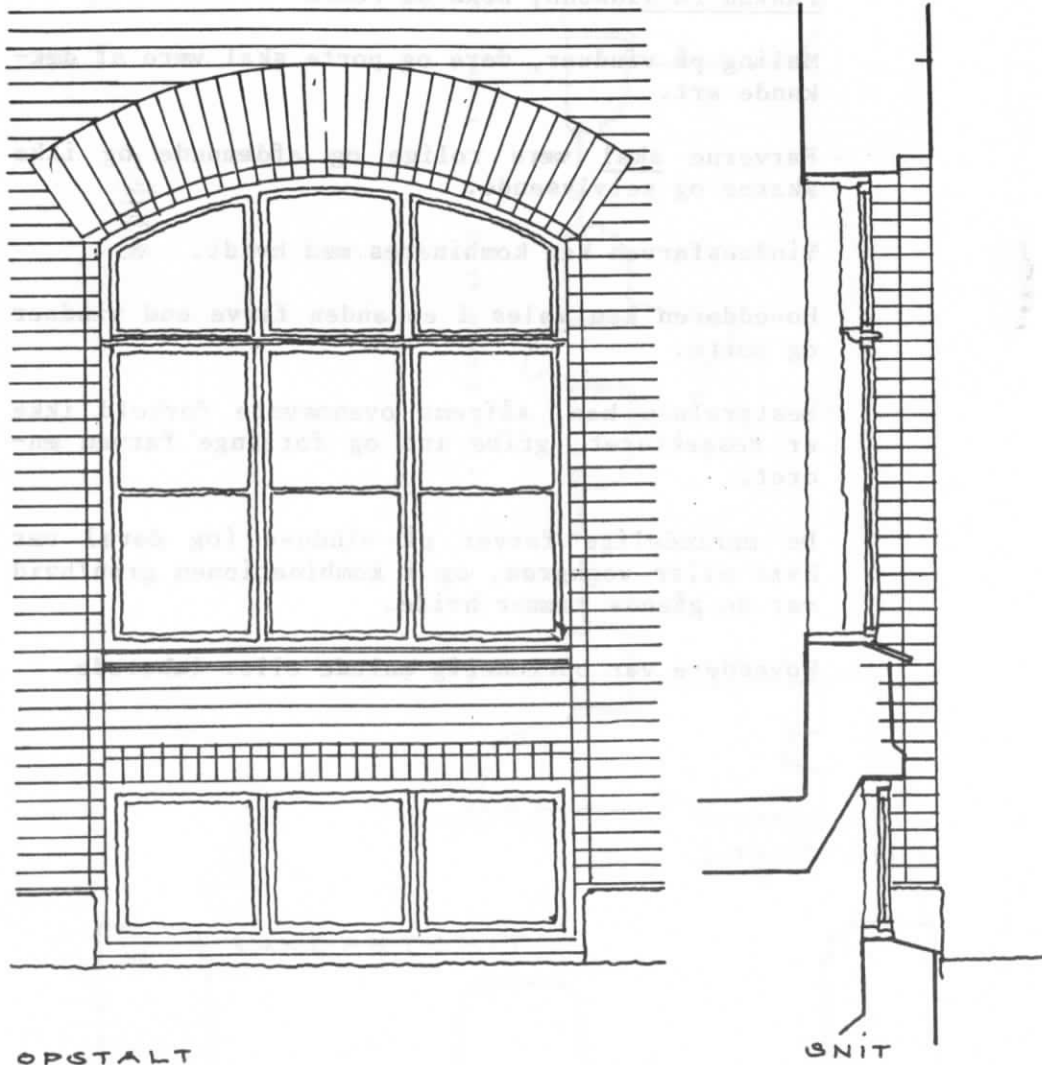
Vinduesfarven kan kombineres med hvidt.

Hoveddøren kan males i en anden farve end vinduer og porte.

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

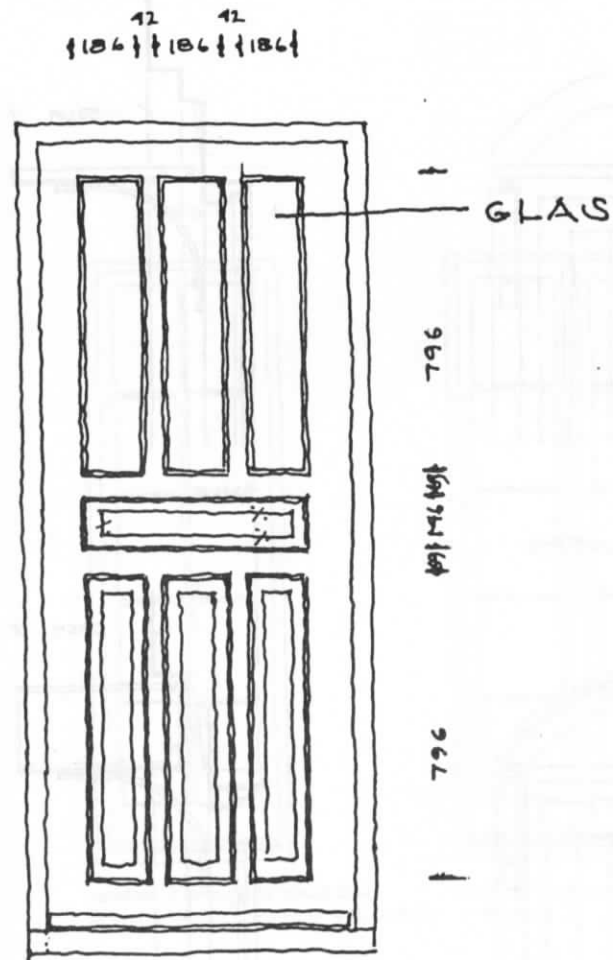
De oprindelige farver på vinduer (og døre) var hvid eller vogngrøn, og i kombinationen grøn/hvid var de gående rammer hvide.

Hoveddøre var oprindeligt malede eller lakerede.



BRYSTNING VED BUTIKSVINDUER

BILAG NR. 7.4



HØVEDDØR MED 3 GLASFYLDNINGER FØROVEN
 -KAN UDFØRES MED TRÆFYLDNINGER

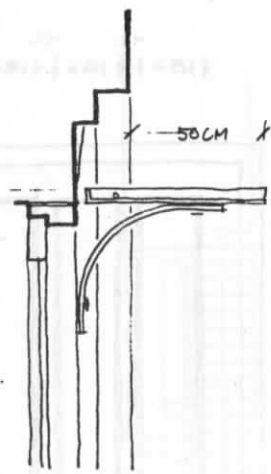
FACADEDØR

BILAG NR. 7.5



OPSTALT

VÆNDBET HALVTAG

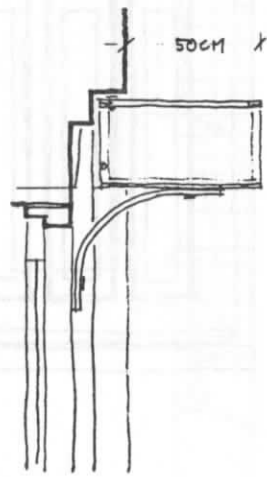


SNIT



OPSTALT

BÆT HALVTAG



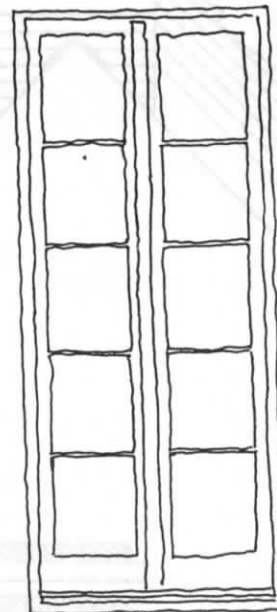
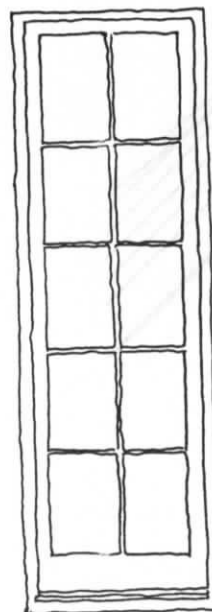
SNIT

PRINCIP FOR HALVTAG VED HOVEDDØR

BILAG NR. 7.6

725

960

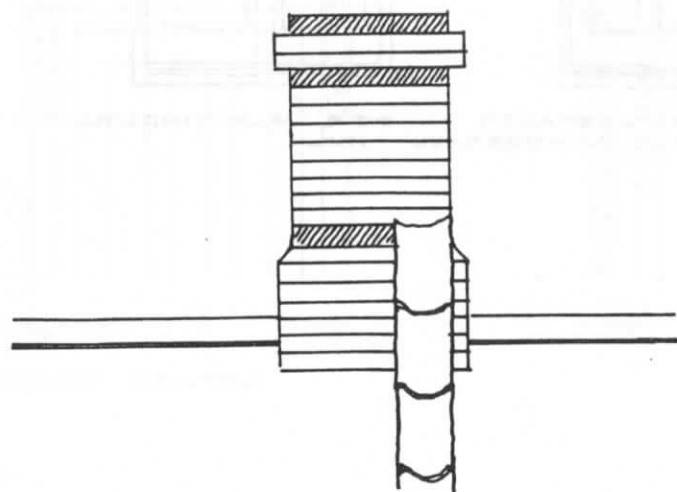
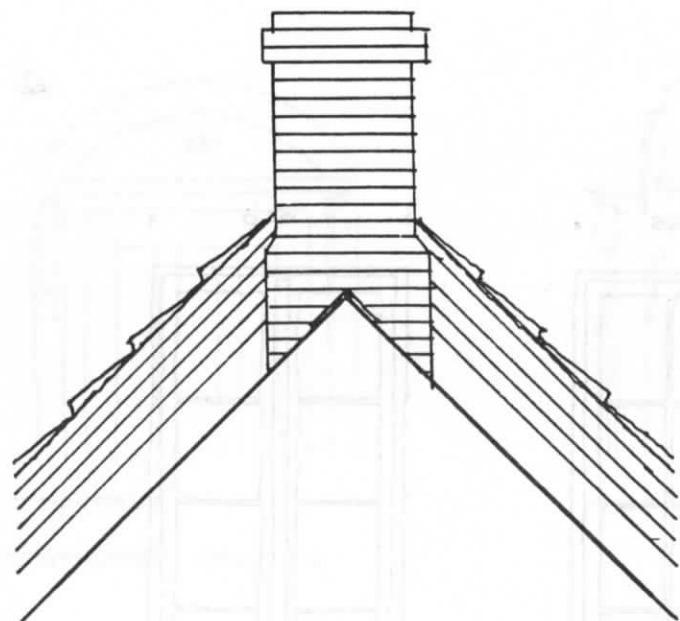


DØR 1. STUEETAGEN
SMALT VINDUESHUL

DØR I ALK. VINDUES
-HUL

DØR TIL HAVE/FRANSK ALTAN

BILAG NR. 7.7



SKORSTENSPROFIL

BILAG NR. 7.8

GADE- OG HAVEREGULATIV

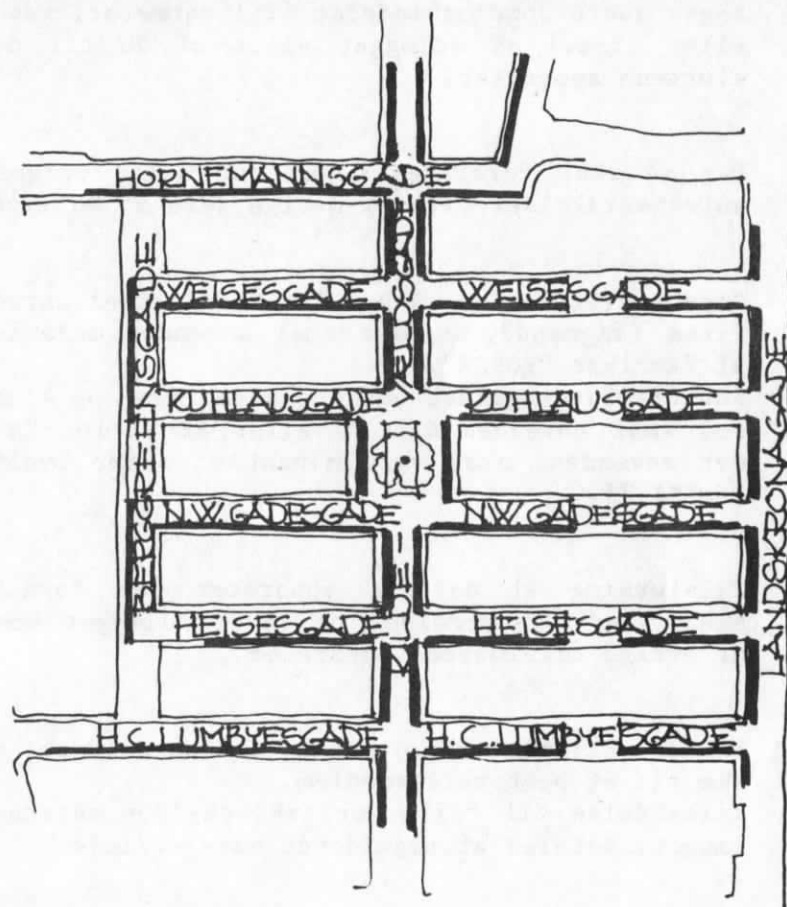
0. Arealet mellem facaderne i de private gader har status som gadeareal, hvoraf en del er udlagt til forhaver. Gadearealet (incl. forhaverne) tilhører Husejerforeningen, der i den forbindelse fungerer som vejlaug. Ifølge en servitutbestemmelse i originalskødet er husejeren "underkastet de vilkår for benyttelse, som foreningen til enhver tid foreskriver". Med henblik på at sikre en vis ensartethed og vejlede husejeren om foreningens fortolkning af servitutbestemmelserne vedr. gader og haver, har Husejerforeningens bestyrelse fundet det ønskeligt at udarbejde et gade- og haveregulativ.
1. Det påhviler husejeren at renholde fortov, rende- sten og gade (til gademidte). Ved snerydning bun- kes sneen enten i haven eller i den parkeringsfri side af gaden, således at den ikke er til gene for trafikken.
2. Haverne skal holdes beplantede som haver og må ik- ke være forsynet med belægning på mere end halvde- len af arealet. Plantevækst i haverne skal holdes indenfor hegnets afgrænsning og i en sådan højde, at den ikke er til gene for forbipasserende.
3. Hegnet mod gaden skal markere en klar afgrænsning af haven, og må normalt ikke være højere end 1,2 m. Dispensation fra bestemmelsen vedrørende højden forudsætter bestyrelsens godkendelse.
4. Haverne må ikke benyttes til parkering af biler og

må ikke yderligere bebygges. Dog kan opførelse af åbne lysthuse tillades efter en af bestyrelsen forudgående godkendt tegning.

5. Haveaffald og andet storskrald må først stilles ud dagen før afhentning. Med hensyn til emballering, afhentning og arten af storskrald henvises til foreningens udhængsskab - Kildevældsgade 30.

PARKERINGSREGULATIV

Parkering i sidegaderne, dvs. Hornemannsgade, Weyssgade, Kuhlausgade, N.W. Gadesgade, Heisesgade og H.C. Lumbyesgade må - på grund af gadernes bredde kun finde sted i den vestlige side af gaderne (ud for de ulige numre). I Berggreensgade må parkering kun finde sted i den nordlige side (ud for de lige numre).



== PARKERING TILLADT

FÆLLESANTENNEREGULATIV

1. Der må kun anvendes originale tilledninger mellem antennestikdåser og de tilsluttede apparater, idet dette er en forudsætning for, at anlægget kan fungere tilfredsstillende.
2. Anlægget har jordforbindelse, og der må ikke foretages anden jordforbindelse (til varmerør, vandrør eller lign.) af anlægget eller af de til dette sluttede apparater.
3. Der må ikke foretages noget som helst indgreb i antennestikdåser eller i øvrige dele af anlægget.
4. Enhver tilslutning må kun foretages af et antennefirma (fagmand), og der skal anvendes materialer af fabrikat "BOSCH". Som tilslutningsdåse (både gennemgangs- og slutdåse) skal anvendes CSE 80 eller SE 75/16. Kabel, der anvendes, skal være mindst af samme kvalitet som KX 75.
5. Tilslutning af defekte apparater kan forårsage skader og forstyrrelser på såvel anlægget som på de øvrige tilsluttede apparater.
6. Enhver reklamation vedrørende antenneanlægget skal ske til et bestyrelsesmedlem. Tilkaldelse til fejl, der ikke skyldes antenneanlægget, betales af pågældende husejer/lejer.