

Kære nye naboer

Velkommen til Strandvejskvarteret - Komponistkvarteret, som mange kalder os som følge af gadenavnene - eller Kildevældskvarteret, hvad man også kan støde på.

Byggeriet startede i 1891 og stod på til 1903; da stod 393 huse færdige. Kvarteret og husene står i dag som bevaringsværdigt, men er alt andet end et arkitektonisk frilandsmuseum. Kvarteret er ramme om mange traditioner og fællesarrangementer, der er med til at bevare et stærkt socialt samvær for børn og voksne på kryds og tværs af gaderne.

Deltagelsen i det fælles er jo noget man selv bestemmer alt efter temperament, lyst og interesser, men alle kan følge med i kvarterets levende puls i vores medier, hvor der informeres og kommunikeres:

Hjemmesiden Strandvejskvarteret - <https://www.strandvejskvarteret.dk/forside/> - rummer nyttige oplysninger, foreningens vedtægter og regulativer, arbejdsgrupper, vejledninger, nyt fra bestyrelsen og meget andet.

Nyhedsbrevet - via email - udsendes af hjemmesideredaktionen. Man tegner sig via hjemmesiden; <https://www.strandvejskvarteret.dk/tilmeld/>

Facebook-gruppen Strandvejskvarteret er stedet hvor der udveksles ting, der er for gode til genbrugspladsen, hvor der spørges til erfaringer med det-ene-eller-andet, efterlyses katte, udlånes værktøj og ideer dukker op. Gruppen er kun åben for beboere; administrator giver jer adgang efter anmodning.

Beboerbladet "Kilden" udkommer ca. 4 gange årligt og omdeles til alle huse. Bladet bringer bl.a. interviews med beboere og folk med viden om kvarteret, oplysende artikler om huse og haver og meget andet; desuden bringer bladet alt skriftligt materiale i forbindelse med foreningens generalforsamlinger. Bladet - også tidligere numre - findes også på hjemmesiden - <https://www.strandvejskvarteret.dk/258/>

Alt i husejerforeningen drives af frivillige, og ved siden af bestyrelsen virker en vekslende vifte af arbejdsgrupper. Det er bl.a.:

Materielgruppen, der har hånd om materielkælderens, hvor I kan finde en del værktøj, stiger, brøndrenseudstyr, stillads, brugte døre og meget andet. Arrangementsgruppen, Affaldsgruppen, Kildens redaktion, Hjemmeside-gruppen og andre, der opstår og lukker bestemt af formålet.

De mange fællesarrangementer er med til at binde kvarteret sammen og skabe et socialt samvær som gør Strandvejskvarteret til mere end tag over hovedet. Det er f.eks.

Nytårskuren - den 1. januar, hvor vi mødes i Berggreensgade til en tur gaden lang, med en fællessang for hver af komponisterne, sluttende med en champagne-galop (og juice til børnene)

Fastelavn med tøndeslagning for små og større i Berggreensgade

Brøndrense-dag, hvor folk hjælper hinanden med at rende husets regnvandsbrønde

Sommerfest og loppemarked i slutningen af august - der handles og byttes på livet løs, og om aftenen fylder middag og fest det meste af Berggreensgade.

Halloween er blevet et fast indslag for kvarterets børn og unge. Tommelfingerreglen er, at et græskar i forhaven er tegn på at huset deltaget i løjerne.

Det store fyrværkeri på Torvet, efter midnat nytårsaften. Måske et af de største i byen .....

Og generalforsamlingen i februar skal ikke glemmes

Bestyrelsen står for generalforsamling, sommerfest og nytårsfyrværkeriet. Alle andre arrangementer bæres af beboere, der har lyst og energi. Følg med i initiativer og datoer på hjemmeside, FB-gruppen eller nyhedsbrev.

Skal I bygge om?

I er nu blevet ejere af et hus i et kvarter, der er klassificeret med bevaringsværdi 3; det betyder " bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags".

I skal være opmærksomme på at der er en række regler der gælder for hvordan et byggeforeningshus må ændres. "Bygningsreglement", "Lokalplan 221" og "Facaderegulativ af 2015"

De ændringer der ønskes foretaget på bygningen skal således være i overensstemmelse med alle 3 regelsæt.

Kommunen vedtog i 1993 en bevarende lokalplan, der skal sikre kvarterets og husenes særlige kvaliteter - de begrænsninger og rammer, som lokalplan 221 fastlægger.

Desuden har foreningen lige fra husenes opførelse haft særlige regler for hvilke dele af facaderne og tagene der kan ændres og på hvilken måde, kaldet "Facaderegulativet". Disse regler vedligeholdes og opdateres løbende af foreningen, og er vedtaget af generalforsamlingen.

Husejerne er forpligtet til at være medlemmer af Husejerforeningen Strandvejskvarteret, og til at overholde foreningens vedtægter og regulativer.

Det er vigtigt at påpege, for det betyder, at husejerne ikke kan ændre husenes ydre fremtoning og udseende: Skal der f.eks. skiftes vinduer eller døre, skal de nye elementer være som det oprindelige; en hoveddør må ikke udskiftes med en udadgående dør; farvevalg skal være i overensstemmelse med kvarterets karakter. Og har man overtaget et hus, hvor der f.eks. er vinduer som ikke stemmer over ens med facaderegulativet, skal der indsættes vinduer som overholder facaderegulativet og lokalplanen, hvis der skal ske en udskiftning.

Vi anbefaler derfor at I læser Håndbog for Husejere, lokalplan og facade- og haveregulativ grundigt, hvis I har overvejelser om at ændre og/eller renovere hus, hegn og have. Bestyrelsen er altid parat med råd og vejledning

- spørg hellere en gang for meget end en gang for lidt.

Husk at der skal søges tilladelse til enhver udvendig ændring på husene i Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen. Det gælder også selv om det umiddelbart ser ud til, at jeres planer er i overensstemmelse med lokalplanen - også når I ønsker at føre noget tilbage til det oprindelige udseende. Bestyrelsen er høringspart i tilladelsesprocessen, og det kan lette den, at I inddrager bestyrelsen først. Vi kan give råd og vejledning, og I kan få en udtalelse fra bestyrelsen til at vedlægge en ansøgning.

I vil rundt om i kvarteret se bygningsændringer og detaljer, der strider mod lokalplan og facaderegulativ. Forklaringen er at meget er udført før lokalplanen og facaderegulativet blev vedtaget.

I de seneste år har mange ejerskifter ført til omfattende og langvarige renoveringsarbejder i husene; det kan være en god start på et nabolik at orientere naboerne om arbejdets omfang og varighed - og gøre en indsats for at processen gennemføres med mest mulig hensyn til de omkringboende.

Overvejer I renovering/ombygning inde i huset, vil I med sikkerhed møde stor velvilje og imødekommenhed, hvis I søger råd, inspiration og erfaringer hos andre husejere, f.eks. via Facebook-gruppen eller hos bestyrelsen.

Foreningen har en aftale med YouSee om en tv-grundpakke, der oprettes/afmeldes via foreningen og betales sammen med kontingentet. Prisen er i 2022 kr. 2.567. Da mange nye husejere i den seneste tid ikke har ønsket grundpakken, har bestyrelsen på et bestyrelsesmøde d. 6. oktober 2021 besluttet, at grundpakken afmeldes ved hussalg, hvis salget er sket efter denne dato og foreningen er blevet orienteret om ejerskiftet enten af:

1. Ejendomsmægler/advokat eller
2. Køber<sup>1</sup>

Det betyder at hvis I ønsker grundpakken genetableret, skal I kontakte foreningens kasserer. Der skal betales et gebyr ved genetableringen p.t. kr. 599, se i øvrigt hjemmesiden

[https://www.strandvejskvarteret.dk/no\\_cache/nyhed/article/1637/#comment48730](https://www.strandvejskvarteret.dk/no_cache/nyhed/article/1637/#comment48730)

Og tænk på at det er en meget stor administrativ lettelse for foreningens (frivillige) kasserer at I tilmelder foreningskontingentet til betalingservice.

Rigtig hjertelig velkommen til Strandvejskvarteret. Lad os vide hvornår I er rykket ind i jeres nye, gamle hus - så vil vi fra bestyrelsen gerne hilse på og give jer et eksemplar af den nye bog om kvarteret, "Husene er kun til låns - Strandsvejskvarteret i 125 år".

Den rigt illustrerede bog er skrevet af to beboere, Lise Fogh og Christian Sonne, og er udgivet af foreningen.

På vegne af bestyrelsen, maj 2022

Dines Boertmann. formand for husejerforeningen, H.C. Lumbyes Gade 50, [dinesboertmann@gmail.com](mailto:dinesboertmann@gmail.com), 24214542

---

<sup>1</sup> Jf. foreningens vedtægter, § 3, hvor der bl.a. står i Stk. 3 at ejerskifte eller overdragelse meddeles til kassereren af den nye ejer.