GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

Mødetidspunkt 06-06-2019 17:00
Mødeafholdelse Udvalgsværelse D

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

06-06-2019 17:00

1 (Åben) Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom 3
2 (Åben) Dyrehavevej 43A. Servitut vedr. etageantal.....4
3 (Åben) Sofievej 20B. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom 5
4 (Åben) Søndersøvej 41A, 1. sal. Søndersøhave. Nedlæggelse af plejebolig i forbindelse med ombygning af plejehjemmet.....6
5 (Åben) Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg 8
6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne 9
7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne 9

1 (Åben) Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2019-01086

Resumé
Der skal tages stilling til, om der skal gives dispensation til etablering af 3 kviste og udvendige bygningsforandringer på den bevaringsværdige ejendom Søvolden 2.

Baggrund
Bygnings- og arkitekturudvalget besluttede på møde den 1. november 2018, pkt. 2, enstemmigt at meddele tilladelse til etablering af 3 kviste på den bevaringsværdige bygning.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 95 fra 1991. Det fremgår af § 8, stk. 1, at udvendige bygningsforandringer ikke må finde sted uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Bygningen, som er et almuehus med visse egnstypiske træk, er et af de ældste huse i området, og det står i lokalplanen registreret som ”opført før 1888.”

Bygningen er i SAVE-registreringen tildelt en høj bevaringsværdi (karakteren 2), grundet sin kulturværdi og mange originale detaljer. Husets arkitektur indgår som et væsentligt element i det omgivende landsbymiljø, der har rødder langt tilbage i historien, og bygningen ses som en fin repræsentant for områdets kulturhistoriske og miljømæssige værdier.

Plan og Byg konstaterede i februar 2019, at dele af ejendommen, herunder tagkonstruktionen, er blevet nedrevet. Plan og Byg har efterfølgende meddelt en standsning af byggearbejdet, for at sikre at bygningen ikke nedrives yderligere.

Bygherre ønsker nu at genopføre tagkonstruktion, gavle og vindfang. Ud over de allerede godkendte 3 kviste på huset, ansøges der om at udskifte døre og vinduer samt om at ændre farven på husets facader.

Plan og Byg har i dialogen med bygherre stillet krav om, at husets gavle og tagkonstruktion reetableres identisk med det oprindelige.

Plan og Byg vurderer, at de ansøgte ændringer på huset respekterer det oprindelige udtryk. Den ansøgte farve er fundet ved en undersøgelse af husets facadefarver gennem tiden og svarer til tidligere facadefarve. Udformningen af de nye vinduer og døre vurderes at harmonere med bygningens oprindelige udtryk. Samlet vil de nu ansøgte ændringer bidrage til, at huset kommer til at fremstå harmonisk og renoveret med respekt for det oprindelige udtryk.

Det er ligeledes Plan og Bygs vurdering, at de ansøgte ændringer vil indpasse sig fint i det omgivende landsbymiljø.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til kvistene og de ansøgte, udvendige bygningsforandringer.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag (2968693 - EMN-2019-01086)
2. Skråfoto (2968695 - EMN-2019-01086)
3. Tegninger - nyt forslag 30.04.2019 (2968697 - EMN-2019-01086)
4. Ny projektbeskrivelse (2968698 - EMN-2019-01086)
5. Tegninger godkendt på BA-mødet d. 01.11.2018 (2968700 - EMN-2019-01086)
6. Foto 1. Før delvis nedrivning (2968701 - EMN-2019-01086)
7. Foto 2 (2968704 - EMN-2019-01086)
8. Foto 3 (2968705 - EMN-2019-01086)
9. Foto 4 (2968706 - EMN-2019-01086)

2 (Åben) Dyrehavevej 43A. Servitut vedr. etageantal

Sags ID: EMN-2019-02587

Resumé
Der skal tages stilling til, om Gentofte Kommune vil håndhæve en servitut, som fastlægger, at der på ejendommen kun må opføres et enfamiliehus i én etage og eventuelt udnyttet tagetage.

Baggrund
Plan og Byg har fra Arkitekt Effekt på vegne af ejerne af ejendommen modtaget en ansøgning om byggetilladelse.

Det ansøgte projekt omfatter et nyt enfamiliehus, hvor en stor del af bygningen er i en etage, mens den midterste del er i to etager. Arealerne er fordelt med en stueetage på 125 m^2 og en 1. sal på 44 m^2.

Ejendommen udgøres af en koteletgrund, og den er i dag bebygget med et enfamiliehus i en etage med sadeltag.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 289, der giver mulighed for, at der kan opføres et enfamiliehus i 2 etager.

Ejendommen er endvidere omfattet af en servitut med Gentofte Kommune som eneste påtaleberettiget, som fastlægger, at der kun må opføres et enfamiliehus i en etage og eventuelt udnyttet tagetage (1½ etage). Servitutten er tinglyst i 1954 i forbindelse med udstykning af koteletgrunden.

De to ejendomme, som er beliggende foran den ansøgte grund ud mod Dyrehavevej på begge sider af koteletbenet, Dyrehavevej 41 og dobbelthuset 43 og 45, er bebygget med bygninger i 2 etager. Området er hovedsageligt bebygget med villabebyggelse i 1 og 1 ½ etage.

Det er Plan og Bygs vurdering, at det ansøgte projekt, hvor en mindre del af bygningen er i to etager, ikke vil være usædvanligt for området, samt at bygningens samlede udtryk ikke er mere markant end ved opførelse af et enfamiliehus i henhold til servitutten, som giver mulighed for at opføre et hus i en etage med udnyttet tagetage.

Ansøgningen er sendt i partshøring, og eventuelle indsigelser vil blive forelagt på mødet.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At det drøftes og besluttes, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag (2968750 - EMN-2019-02587)
2. Skråfoto (2968751 - EMN-2019-02587)
3. 20190415 SAMLET MYNDIGHEDSPROJEKT TEGNINGER.pdf (2968752 - EMN-2019-02587)
4. Servitut 15.01.1954 (2968753 - EMN-2019-02587)

3 (Åben) Sofievej 20B. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2019-02588

Resumé
Der skal tages stilling til, om der kan gives tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning på ejendommen Sofievej 20B.

Baggrund
Plan og Byg har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygningen på Sofievej 20B, som er udpeget bevaringsværdig i Lokalplan 256, og tildelt karakteren 4 i SAVE-registreringen.

Tidligere ejer ønskede at renovere taget, men projektet blev aldrig fuldført, og bygningen har stået delvist afdækket med stillads i ca. 2 år og uden tag siden november 2018.

Ansøgningen indeholder bl.a. en ingeniørvurdering og et økonomisk overslag, hvoraf det fremgår, at en skimmelsanering og renovering af bygningen vil omfatte, at alle etagedæk og tagkonstruktionen udskiftes, at store dele af ydervægge mures op på ny, og at alle indvendige overflader nedrives eller skimmelsaneres. Det økonomiske overslag er på 16.821.278 kr. for renoveringen og på 11.983.503 kr. for opførelse af et nyt enfamiliehus.

Bygningens eksisterende bevaringsværdi er givet ud fra dens arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse. Inden for de sidste år er bygningen dog forfaldet i betydeligt omfang. Plan og Byg vurderer, at bygningen som følge heraf har mistet sin bevaringsværdi, og at en renovering ikke vil genetablere den tidligere fastsatte bevaringsværdi. En renovering vil medføre en så omfattende udskiftning af bygningsdele, at der kun i beskedent omfang bevares oprindelige dele af bygningen, hvilket vil påvirke den oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske karakter og det tidstypiske udtryk.

I tidligere sager har Byplanudvalget/Bygnings- og Arkitekturudvalget behandlet sager om nedrivning af bevaringsværdige bygninger i kategori 4, som:

Schimmelmannsvej 6

På Byplanudvalget den 3. marts 2016, pkt. 5, blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen, idet det blev vurderet, at omkostningerne til udbedring af skaderne på bygningen var uforholdsmæssigt store, i forhold til at bygge nyt. Tilladelsen blev givet på betingelse af, at "*der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering, udformning og materialevalg*".

Dyrehavevej 30
På Byplanudvalgets møde den 9. april 2015, pkt. 7, blev det vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen. I Kommunalbestyrelsen blev det den 27. april 2015, pkt. 16, enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning.

Strandvejen 307A
På Bygningsudvalgets møde den 26. januar 2015, pkt. 5, blev det enstemmigt vedtaget at give tilladelse til nedrivning af beboelsesbygningen på grund af dårlig vedligeholdelsesstand, under forudsætning af at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering og udformning.

Skovvej 49
På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013, pkt. 18, blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Jægersvinget 15
På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012, pkt. 8, blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Kortbilag Sofievej 20B (2968796 - EMN-2019-02588)
2. Sofievej billeder fra kommuneatlas (2968797 - EMN-2019-02588)
3. Sofievej 20B Ansøgning om nedrivningstilladelse.pdf (2968799 - EMN-2019-02588)
4. Sofievej 20B foto over husets tilstand (2968800 - EMN-2019-02588)
5. Sofievej 20B Rapport DMA (2968801 - EMN-2019-02588)
6. Eibye Radgivning udtalelse om husets tilstand (2968802 - EMN-2019-02588)
7. Eibye Rådgivning faglig vurdering (2968803 - EMN-2019-02588)

4 (Åben) Søndersøvej 41A, 1. sal. Søndersøhave. Nedlæggelse af plejebolig i forbindelse med ombygning af plejehjemmet

Sags ID: EMN-2019-02589

Resumé
Der skal som konsekvens af omlægning af Søndersøhave til udelukkende plejeboliger med fast personale tages stilling til nedlæggelse af en plejebolig i henhold til boligreguleringslovens § 46 med henblik på at gøre det muligt at etablere en nødvendig gangforbindelse mellem to af længerne i Søndersøhave.

Baggrund
Der er ansøgt om tilladelse til at nedlægge en plejebolig i Søndersøhave, Søndersøvej 41A, 1. sal, som led i en ombygningssag.

Kommunalbestyrelsen godkendte enstemmigt den 26. februar 2018, pkt.7, en omlægning af Søndersøhave fra plejeboliger med hjemmehjælp til plejeboliger med fast personale.

Søndersøhave er i dag indrettet med 59 plejeboliger med hjemmehjælp (beskyttede boliger) og 11 plejeboliger med fast personale. Der gennemføres en ombygning af Søndersøhave, så det bliver muligt at omlægge plejeboliger med hjemmehjælp til plejeboliger med fast personale, så alle bebyggelsens plejeboliger bliver med fast personale. Ved den ansøgte nedlæggelse af boligen vil Søndersøhave fremtidigt have 69 plejeboliger.

Omlægningen medfører nogle nødvendige funktionstilpasninger for at imødekomme behovene hos den nye målgruppe.

Søndersøhave er generelt i to etager og udgøres af flere længer, der er sammenbygget med store mellembygninger. De to vestligt beliggende længer er dog sammenbygget af en mindre mellembygning i to etager. Stueetagen i mellembygningen udgøres af et toilet, et lagerlokale og et gangareal, der forbinder de to længer, mens førstesalen udgøres af en plejebolig.

Af hensyn til beboernes sikkerhed er der er behov for en direkte fysisk sammenhæng mellem enhederne. Alle beboere har store plejebehov og særlige behov for støtte og hjælp til alle daglige gøremål hele døgnet, og der er derfor behov for direkte og let tilgængelighed til fællesarealer og personale.

Den nuværende indretning forhindrer en direkte og let tilgængelighed til fællesarealer og personale, for så vidt angår de to vestligt beliggende længer, idet plejeboligen i sammenbygningen spærrer for gennemgang. Den nuværende indretning betyder, at personalet skal skifte etage for at kunne betjene beboere og fællesarealerne, som er placeret omkring den aktuelle bolig. Ombygningen vil etablere den nødvendige direkte forbindelse mellem beboere, fællesarealer og personalet.

Det er afgørende for den fremtidige drift af denne del af Søndersøhave, at den omhandlede plejebolig nedlægges, således at der kan etableres en gangforbindelse.

En del af det nedlagte boligareal vil endvidere kunne anvendes til samtaler med pårørende, lægebesøg og lignende.

Det er ikke muligt inden for det nuværende Søndersøhaves bygningsareal at oprette en ny og hensigtsmæssigt placeret bolig.

Nedlæggelse af plejeboligen kræver kommunens tilladelse jævnfør boligreguleringslovens § 46.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der som konsekvens af omlægning af Søndersøhave til udelukkende plejeboliger med fast personale meddeles tilladelse til den ansøgte nedlæggelse af en plejebolig med henblik på at gøre det muligt at etablere en nødvendig gangforbindelse mellem to af længerne i Søndersøhave.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Luftfoto (2968864 - EMN-2019-02589)
2. Ansøgning (2968865 - EMN-2019-02589)
3. Etageplaner (2968867 - EMN-2019-02589)
4. Nedlæggelse af bolig - Plantegning (2968868 - EMN-2019-02589)

5 (Åben) Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg

Sags ID: EMN-2019-01682

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra de opgaveudvalg, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget - opgaveudvalgene Detailhandel i Gentofte samt Arkitektur i Gentofte.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte samt Arkitektur i Gentofte pr. 1. kvartal 2019.

Opfølgningerne på opgaveudvalgene vil efter udvalgsbehandlingen blive sendt til de borgere, der var med i det pågældende opgaveudvalg, til orientering.

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen på de to opgaveudvalg tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte. 2019, 1 (2980871 - EMN-2019-01682)
2. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2019-1 (2984513 - EMN-2019-01682)

6 (Åben) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2018-04566

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

7 (Lukket) Meddelelser fra formanden og spørgsmål fra medlemmerne

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**2968693**
Placering:	**Emnesager/Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Søvolden 2. Etablering af kviste på bevaringsværdig ejendom**
Dagsordenspunkt nr	**1**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**9**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

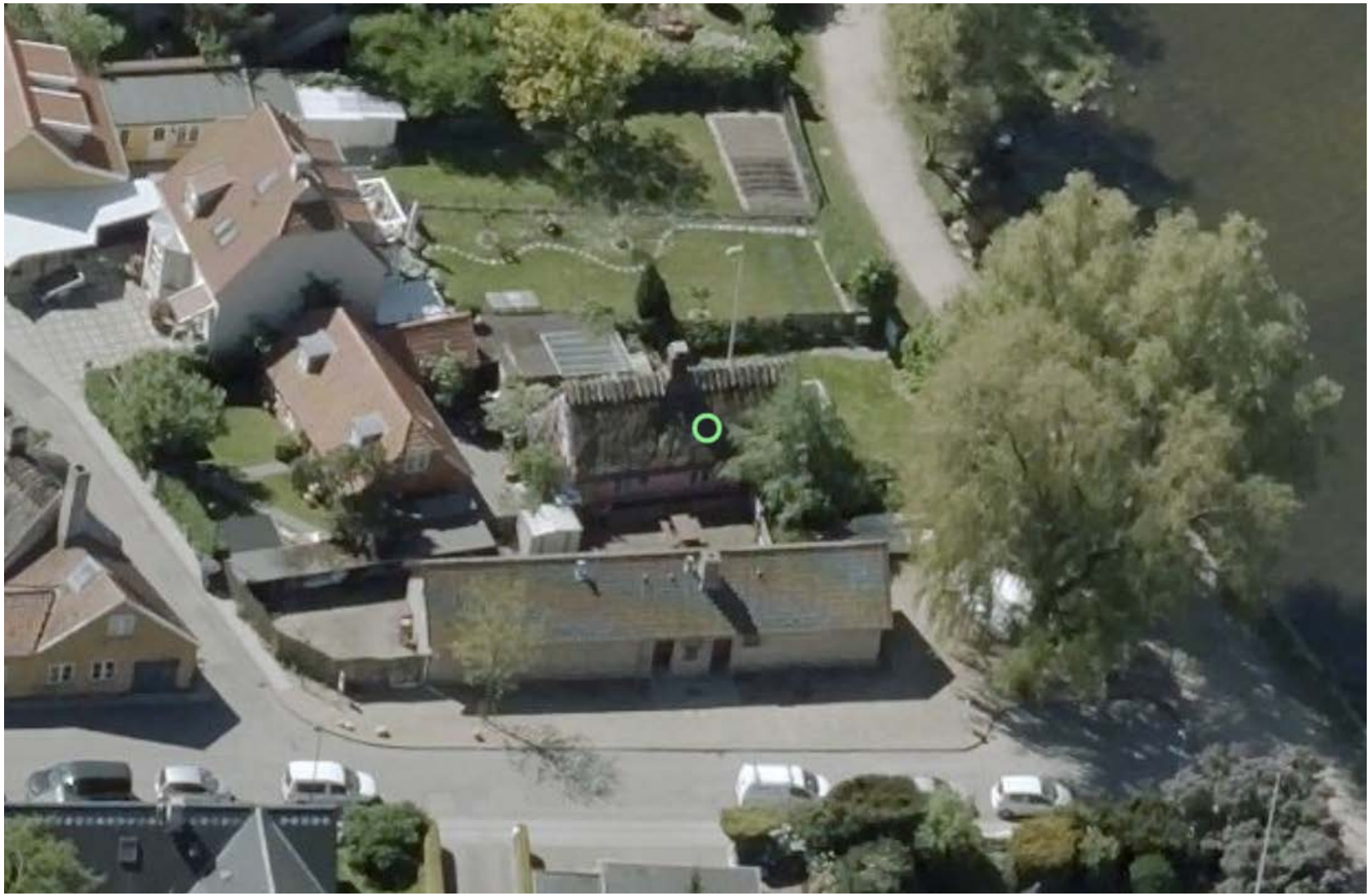
Søvolden 2			GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 11-10-2018	Mål: 1:500	Initialer:	

Relateret document 2/9

Dokument Navn: **Skråfoto.pdf**

Dokument Titel: **Skråfoto**

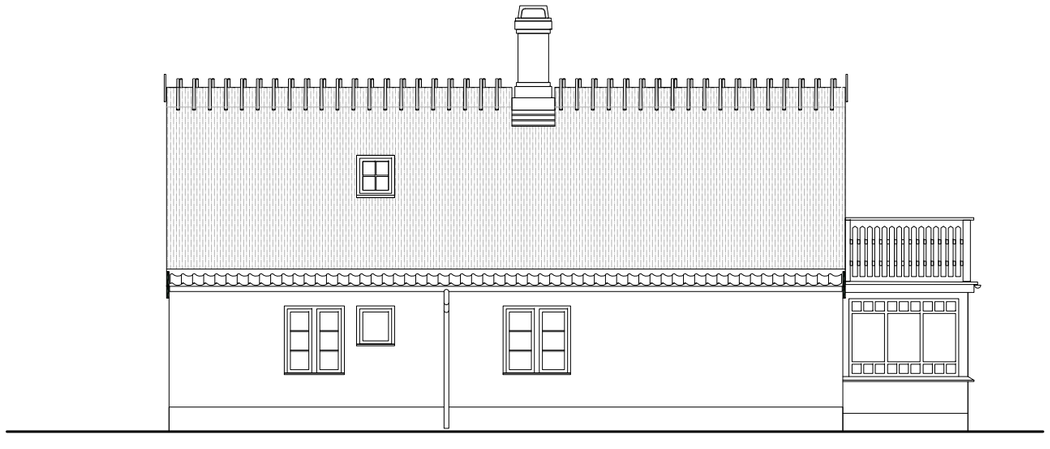
Dokument ID: **2968695**



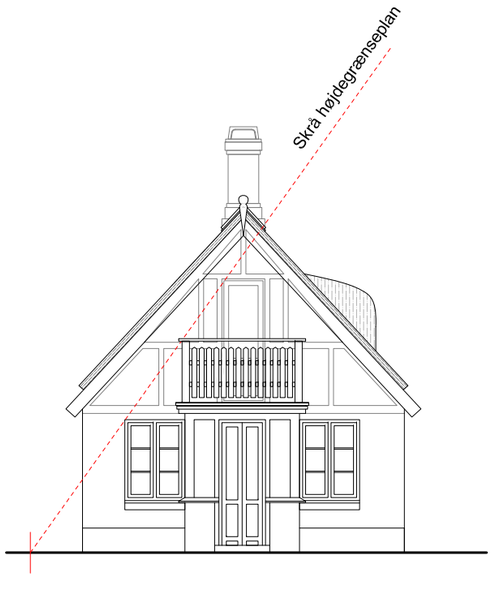
Skråfoto
Søvolden 2

Relateret document 3/9

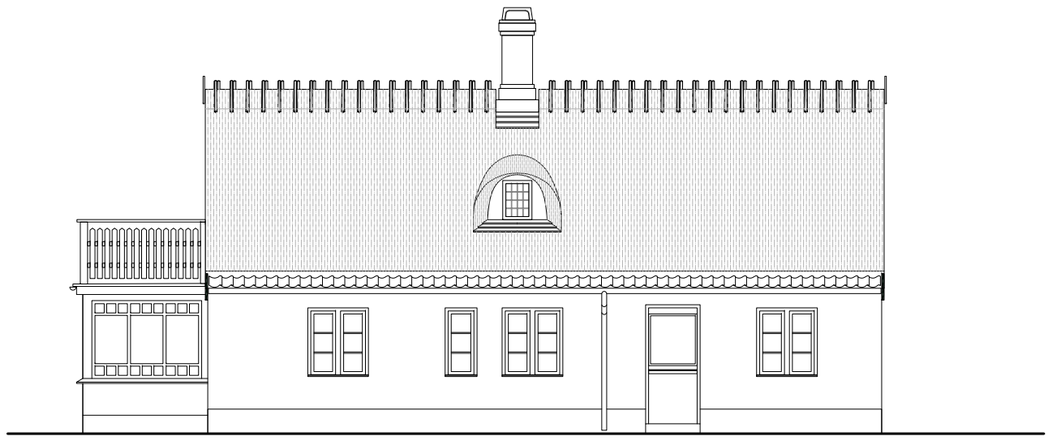
Dokument Navn:	**Tegninger - nyt forslag 30.04.2019.pdf**
Dokument Titel:	**Tegninger - nyt forslag 30.04.2019**
Dokument ID:	**2968697**



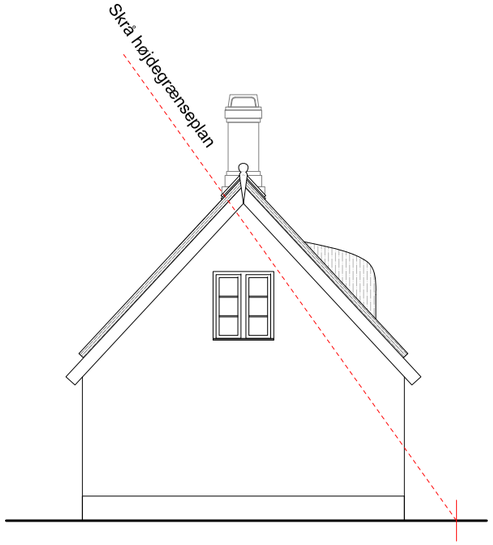
NORDFACADE - EKSIST. FORHOLD - 1:100



VESTFACADE - EKSIST. FORHOLD - 1:100



SYDFACADE - EKSIST.FORHOLD - 1:100



ØSTFACADE - EKSIST. FORHOLD - 1:100

SØVOLDEN 2 - NYE KVISTE - MYNDIGHEDSPROJEKT 2018

EKSISTERENDE FORHOLD

REV. : 001

BYGHERRE Jacobsen Gruppen A/S

ADRESSE Søvolden 2, Gentofte

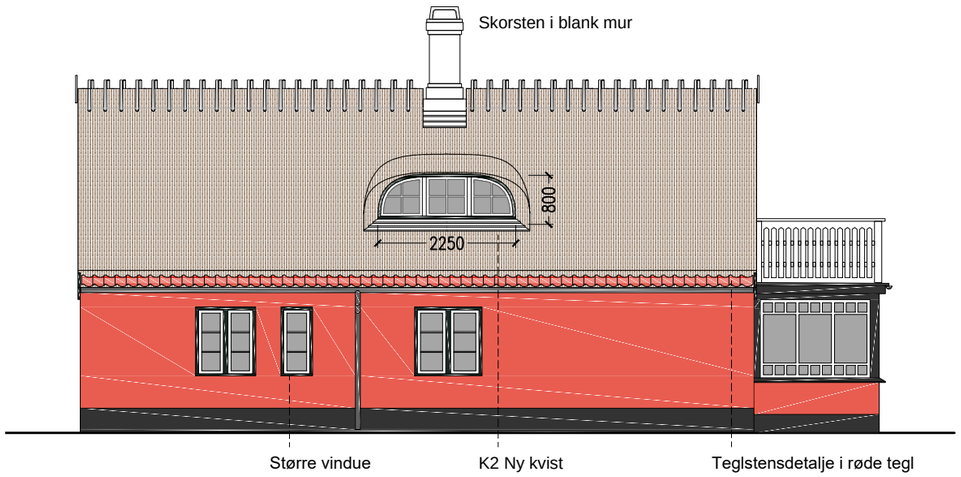
TEGNING : FACADER

MÅLESTOK: 1:100 TEGN./KONTR. : MN/SP DATO : 30.04.2019 TEGN.NR. : 0.02

□ INGENIØR .

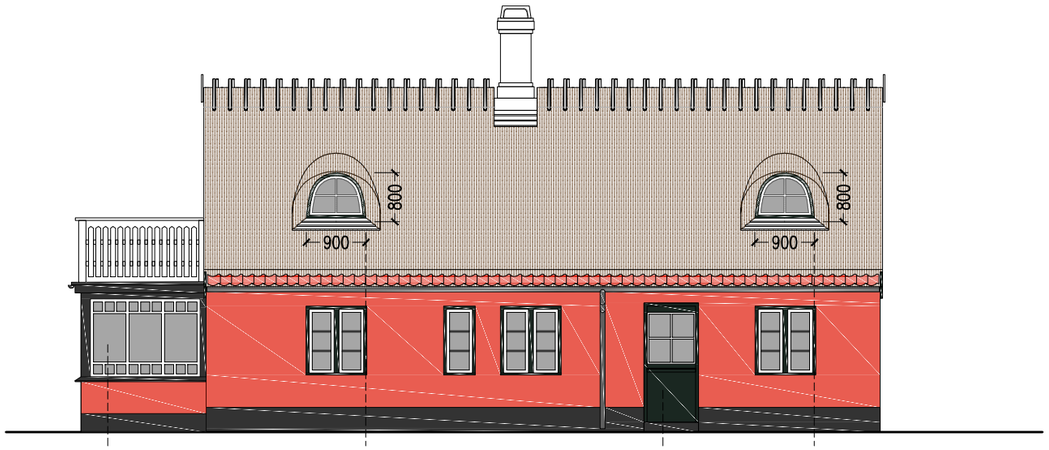
■ ARKITEKT steen_palsbøll_arkitekter_m.a.a.

PEBLINGE DOSSERING 18 KLD.TH. - DK 2200 KØBENHAVN N - TLF. 32111415 MOBIL 27304608 - MAIL tegnestuen@palsboell.dk

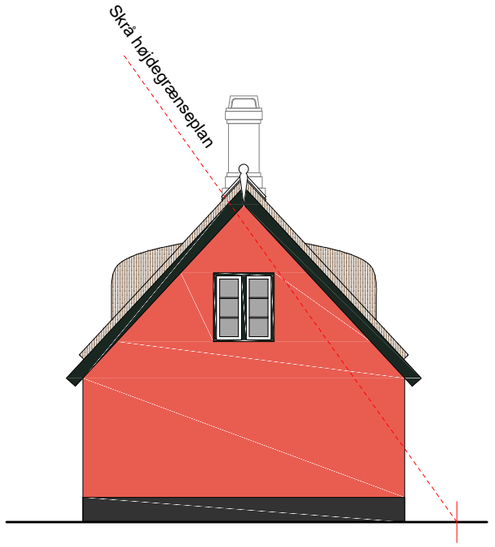


NORDFACADE - NYE FORHOLD - 1:100

VESTFACADE - NYE FORHOLD - 1:100



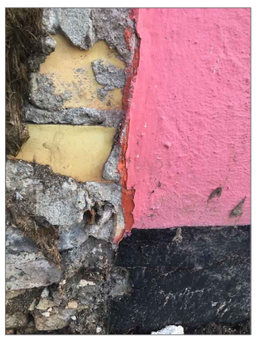
SYDFACADE - NYE FORHOLD - 1:100



ØSTFACADE - NYE FORHOLD - 1:100

MATERIALER, VINDUER & FARVER:

TAG	Stråtag fra producent N Steenberg ApS
TAGFOD	Oprindelig teglstensdetalje ved tagfod genetableres som eksist. i røde teglsten
SKORSTEN	Blank mur som eksist.
KVISTE	Nye stråtagskviste i dimensioner godkendt af B.U. og iht. tegninger. Carlo F. Christensen kvistvinduer med optoglas og kitfals, 27 mm sprosser K1: model 90x80 K2: model 225x80
FACADE	Indfarvet rød puds / alternativt kalkmaling Rødokker Farvekode RAL 040 40 50 mat
VINDUER	Vinduer med koblede rammer. Farver: Fast parti: Sort, RAL 9011 mat Gående parti: Hvidt, RAL 9010 mat (se ref.foto_02 af nabohus)
SÅLBÆNKE	Sort zink
TRÆVÆRK	(Vindskeder, værn, bindingsværk) Sort, RAL 9011 mat (Som faste parti på vinduer) Værn ved altan: Hvidt som eksist., RAL 9010 mat
SOKKEL	(Sort som eksist. / ingen ændringer)



Referencefoto_01:

Oprindelig farve på husets facade samt farve på sokkel (sort)

Referencefoto_02:

Farver på vinduesrammer på nabohus på Fiskebakken 2

SØVOLDEN 2 - NYE KVISTE - MYNDIGHEDSPROJEKT 2018

NYE FORHOLD

REV. : 002

BYGHERRE Jacobsen Gruppen A/S

ADRESSE Søvolden 2, Gentofte

TEGNING : FACADER

MÅLESTOK: 1:100 TEGN./KONTR. : MN/SP DATO : 30.04.2019 TEGN.NR. : 1.02

□ INGENIØR .

■ ARKITEKT steen_palsbøll_arkitekter_m.a.a.

PEBLINGE DOSSERING 18 KLD.TH. - DK 2200 KØBENHAVN N - TLF. 32111415 MOBIL 27304608 - MAIL tegnestuen@palsboell.dk

Relateret document 4/9

Dokument Navn:	**Ny projektbeskrivelse.pdf**
Dokument Titel:	**Ny projektbeskrivelse**
Dokument ID:	**2968698**

Gentofte Kommune
Plan og Byg
Bernstorffsvej 161
2920 Charlottenlund

30.04.2019

Att. Bo Sommer

Vedr. Ansøgning om forandring af eksisterende bevaringsværdigt hus på matr. 45b, Søvolden 2, 2820 Gentofte - Projektbeskrivelse

Vedr. farver og materialer på nye og oprindelige bygningsdele

Eksisterende forhold

Huset er bygget i 1625 som et tidligere fiskerhus/almuehus. Huset fremstår i dag med facader i rosafarvet puds/bindingsværk, sprossede vinduer, stråtag med teglstenstagfod og skorsten i blank mur.
Huset har en enkelt stråtægt kvist i den sydvendte tagflade, samt et ovenlysvindue i den nordvendte tagflade.

Nye forhold

Tag:

- Tagkonstruktion genopføres med samme dimensioner, hældning, kiphøjde og udformning som eksist., se tegn.nr.: 0.02 (eksist. forhold) og tegn.nr.: 1.02 (nye forhold).
- Taget nytækkes med stråtrag fra producent N Steenberg ApS.
- Teglstenstagfod genopføres som oprindeligt og i røde tegl.

Kviste:

- Der etableres 3 nye stråtagskviste i dimensioner godkendt af B.U. og iht. medsendte tegn.nr.: 1.02.
- Kvistvinduer er med kitfals og optoglas (sprossedim. 27 mm), og i farver som øvrige vinduer (se pkt. ”vinduer”) model b225-h80 (K2) og model b90-h80 (K1) fra Carlo F. Christensen.

Ydervægge:

- Gavle og bindingsværk reetableres med samme dimensioner og udformning som det oprindelige.
- Vindfang reetableres med samme dimensioner og udforming som det oprindelige, og med vinduer med samme detaljering som oprindeligt.

Farver:

- Farve på facade: Rødokker i indfarvet puds/alternativt kalkmaling, farvekode: RAL 040 40 50 mat – (farve som oprindeligt, se ref.foto_01 tegn.nr.: 1.02)
- Farve på sokkel: Sort, RAL 9011 mat (som eksisterende)
- Farve på værn ved altan: Hvid, RAL 9010 mat (som eksist.)

peblinge dossering 18 kld.th. 2200 kbh N / T: 3211 1415 / M: tegnestuen@palsboell.dk

- Farve på øvrigt træværk (vindskeder, bindingsværk etc.): Sort, RAL 9011 mat
  NB.: Farveprøvning på stedet, med deltagelse fra kommunen.

Vinduer:

- Vinduer udføres som koblede rammer.
  Farve på fast parti: Sort, RAL 9011 mat
  Farve på gående parti: Hvidt, RAL 9010 mat
- Ændring af vinduesformat på ét-fags vindue på nordfacade: dette vindue udføres i samme højde som øvrige vinduer, se tegning 1.02

Øvrige bygningsdele:

- Sålbænke og inddækninger udføres i sort zink, oprindeligt materiale er grå zink.
- Køkkendør udføres som stalddør iht. tegningsmateriale

Arealforhold:

Eksisterende forhold:
Det samlede bygningsareal er 98,0 m2 (iht. BBR) og grundarealet er 228 m2 (iht BBR). Bebyggelsesprocenten er 43 %.

Nye forhold:
De ansøgte nye kviste (K1 og K2) giver en samlet arealforøgelse på 3,8 m2 og et nyt samlet bygningsareal på 101,8 m2. Den nye bebyggelseprocent er 44,6 %

Arealerne fordeler sig således: Ny stor kvist på nordfacade (K1): 2,4 m2. 2 små kviste på sydfacade (K2): 1,4 m2 pr. stk.
Én af de små kviste erstatter eksist. kvist og øger dermed ikke arealet.

med venlig hilsen

MARLENE NYMANN LARSEN
arkitekt

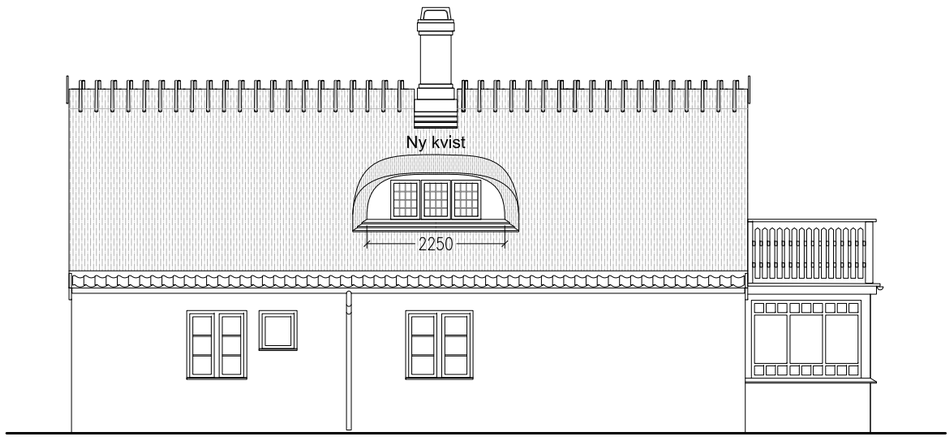
steen_palsbøll_arkitekter_m.a.a.
peblinge dossering 18 kld. th.
dk 2200 københavn n

steen@palsboell.dk
+45 32 11 14 15 / +45 27 30 46 08
www.palsboell.com

Bilag: *Facader, eksisterende forhold, tegn.nr.: 0.02 rev.001*
Facader, nye forhold, tegn.nr.: 1.02 rev.002

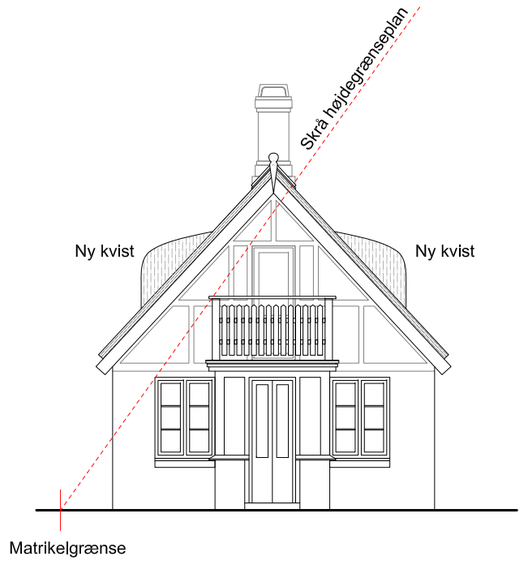
Relateret document 5/9

Dokument Navn:	**Tegninger godkendt på BA-mødet d. 01.11.2018.pdf**
Dokument Titel:	**Tegninger godkendt på BA-mødet d. 01.11.2018**
Dokument ID:	**2968700**

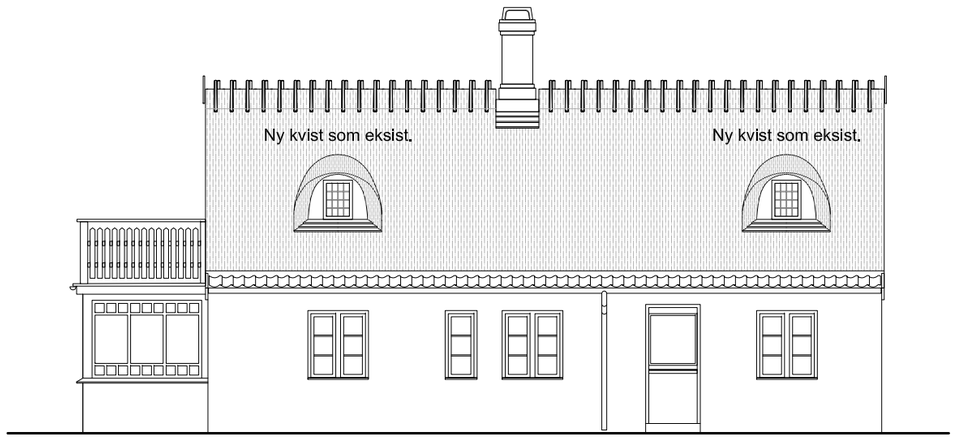


FACADE MOD NORD

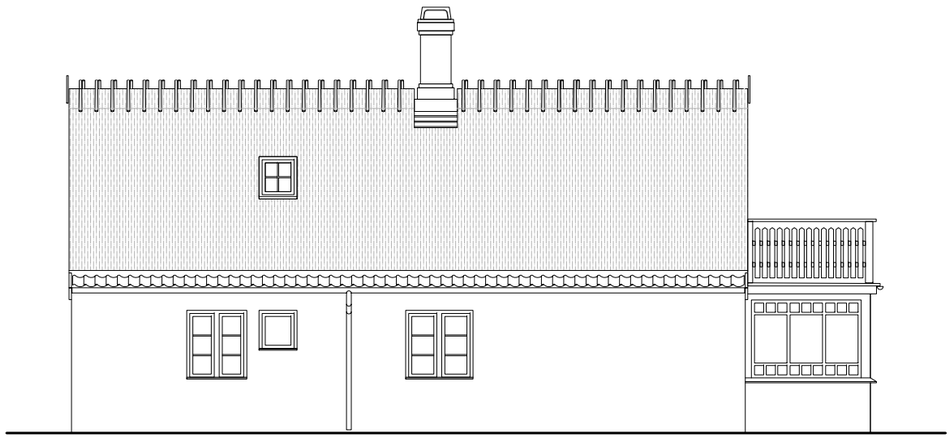
NYE FORHOLD



GAVL MOD VEST

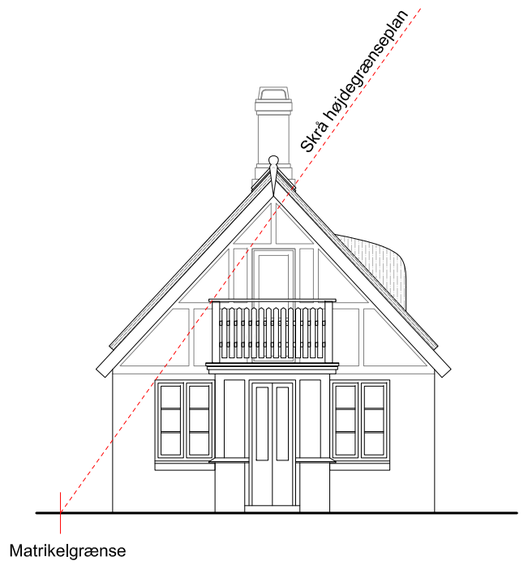


FACADE MOD SYD

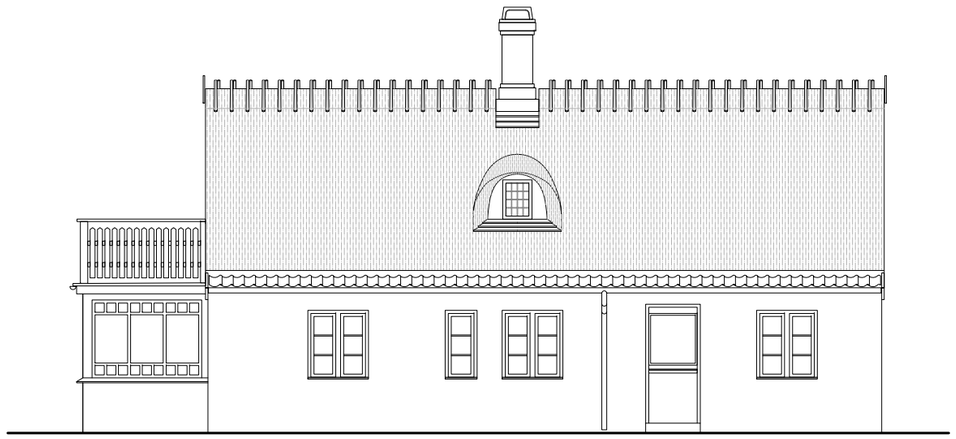


FACADE MOD NORD

EKSIST. FORHOLD



GAVL MOD VEST



FACADE MOD SYD

SØVOLDEN 2 - NYE KVISTE - MYNDIGHEDSPROJEKT 2018

EKSIST. / NYE FORHOLD

REV. : 004

BYGHERRE Jacobsen Gruppen A/S

ADRESSE Søvolden 2, Gentofte

TEGNING : Facader

MÅLSTOK : 1:100

TEGN./KONTR. : SK/SP

DATO : 15.10.2018

TEGN.NR. : 1.01

□ INGENIØR .
□ ARKITEKT steen_palsbøll_arkitekter_m.a.a.

PEBLINGE DOSSERING 18 KLD.TH. - DK 2200 KØBENHAVN N - TLF. 32111415 MOBIL 27304608 - MAIL tegnestuen@palsboell.dk

Relateret document 6/9

Dokument Navn:	**Foto 1. Før delvis nedrivning.pdf**
Dokument Titel:	**Foto 1. Før delvis nedrivning**
Dokument ID:	**2968701**

TORP

Relateret document 7/9

Dokument Navn: **Foto 2.pdf**

Dokument Titel: **Foto 2**

Dokument ID: **2968704**

Relateret document 8/9

Dokument Navn: **Foto 3.pdf**

Dokument Titel: **Foto 3**

Dokument ID: **2968705**

Relateret document 9/9

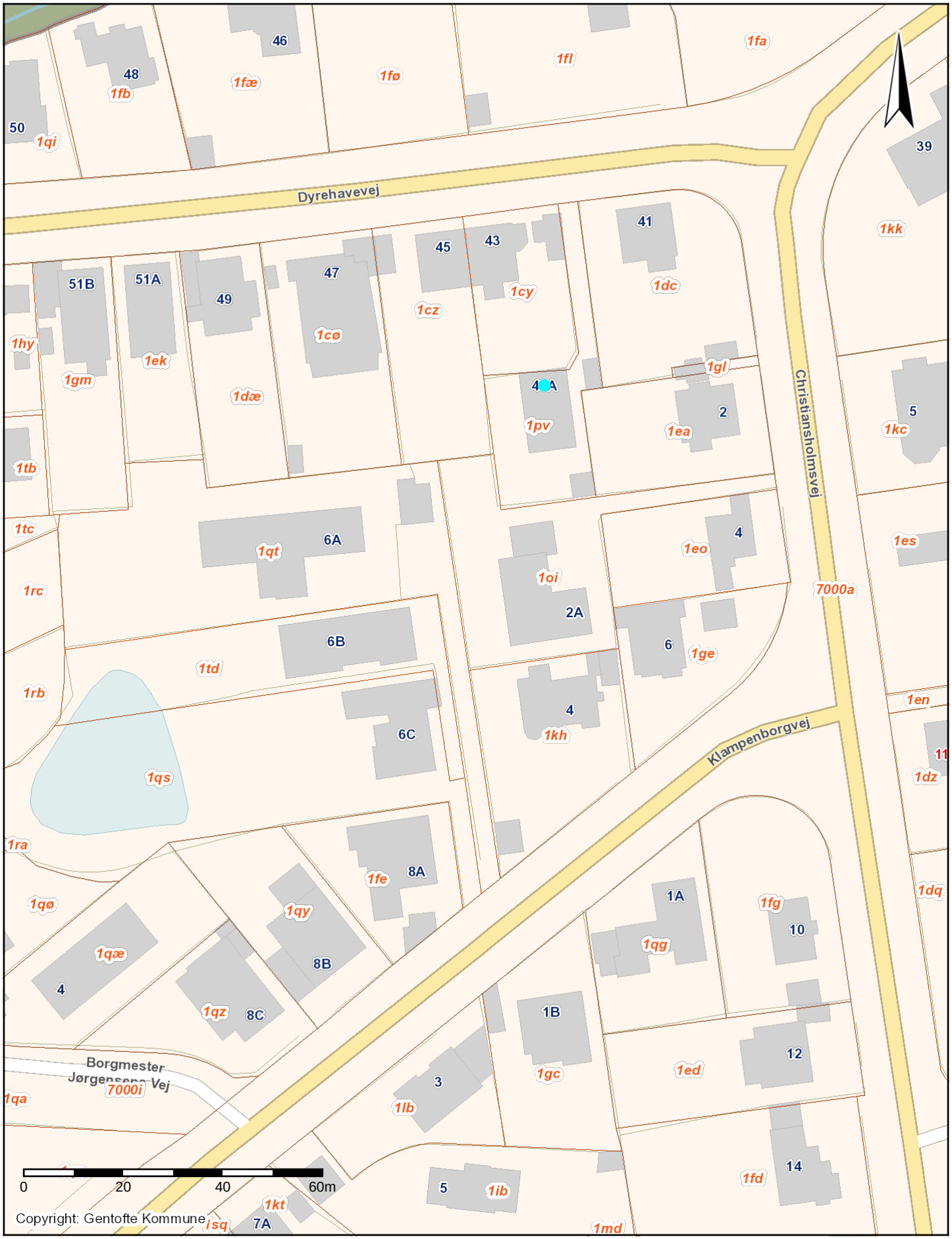
Dokument Navn: **Foto 4.pdf**

Dokument Titel: **Foto 4**

Dokument ID: **2968706**

Dokument Navn:	**Kortbilag.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag**
Dokument ID:	**2968750**
Placering:	**Emnesager/Dyrehavevej 43A. Servitut vedr. etageantal/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Dyrehavevej 43A. Servitut vedr. etageantal**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Dyrehavevej 43A

Kortbilag

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 10-05-2019	Mål: 1:1000	Initialer:

Relateret document 2/4

Dokument Navn: **Skråfoto.pdf**

Dokument Titel: **Skråfoto**

Dokument ID: **2968751**

urderingsejendomID:

VURDERINGS STYRELSEN

Dokument dannet: 10/05/19 13:26

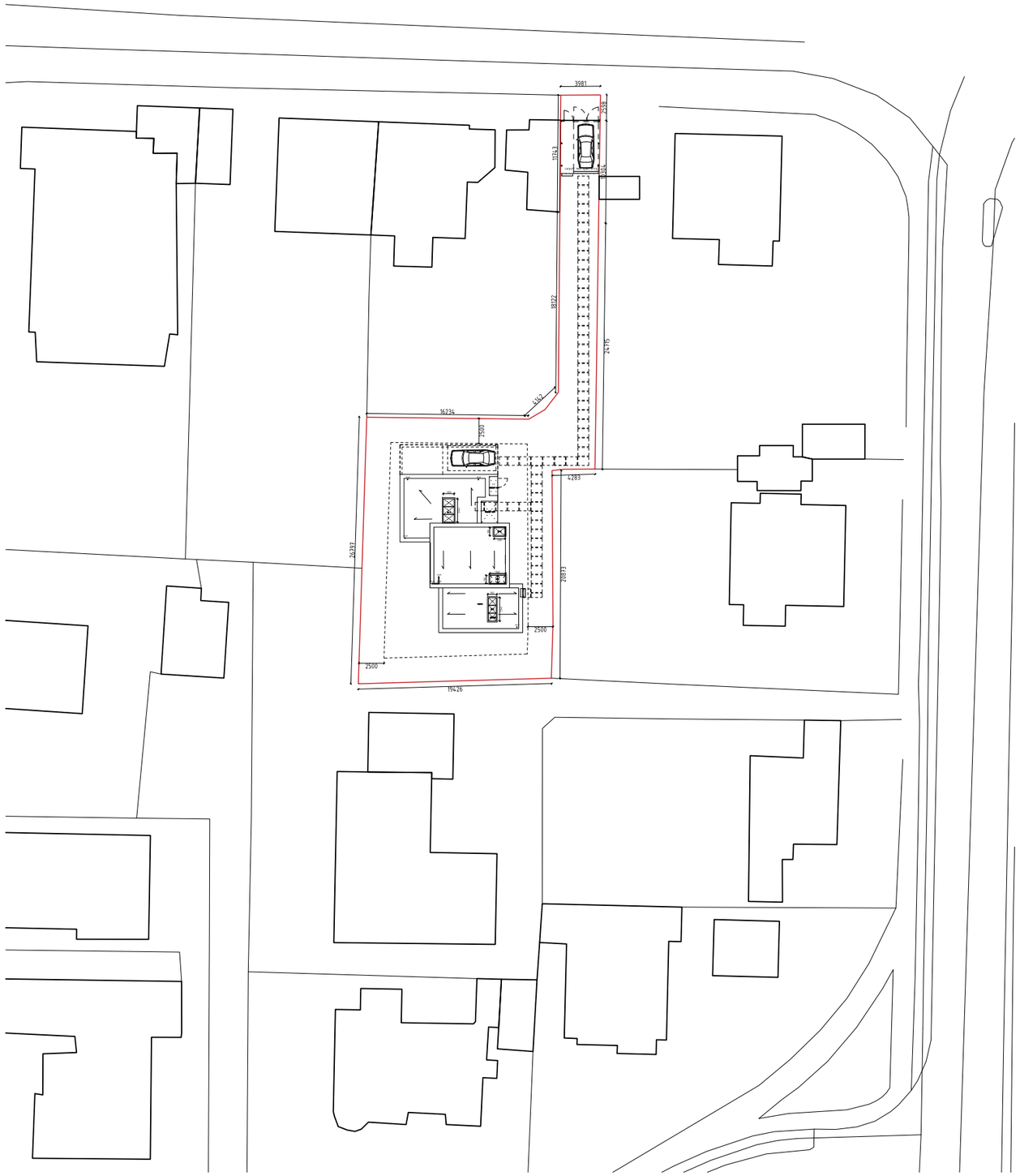
Dato for fotografering: 21/05/17

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	**20190415 SAMLET MYNDIGHEDSPROJEKT TEGNINGER.pdf.pdf**
Dokument Titel:	**20190415 SAMLET MYNDIGHEDSPROJEKT TEGNINGER.pdf**
Dokument ID:	**2968752**

VISUALISERING FRA HOVEDINDGANG

VISUALISERING FRA HAVEN



MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.21

Emne:
SITEPLAN

Tegn. nr. MA_99_ST_01 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

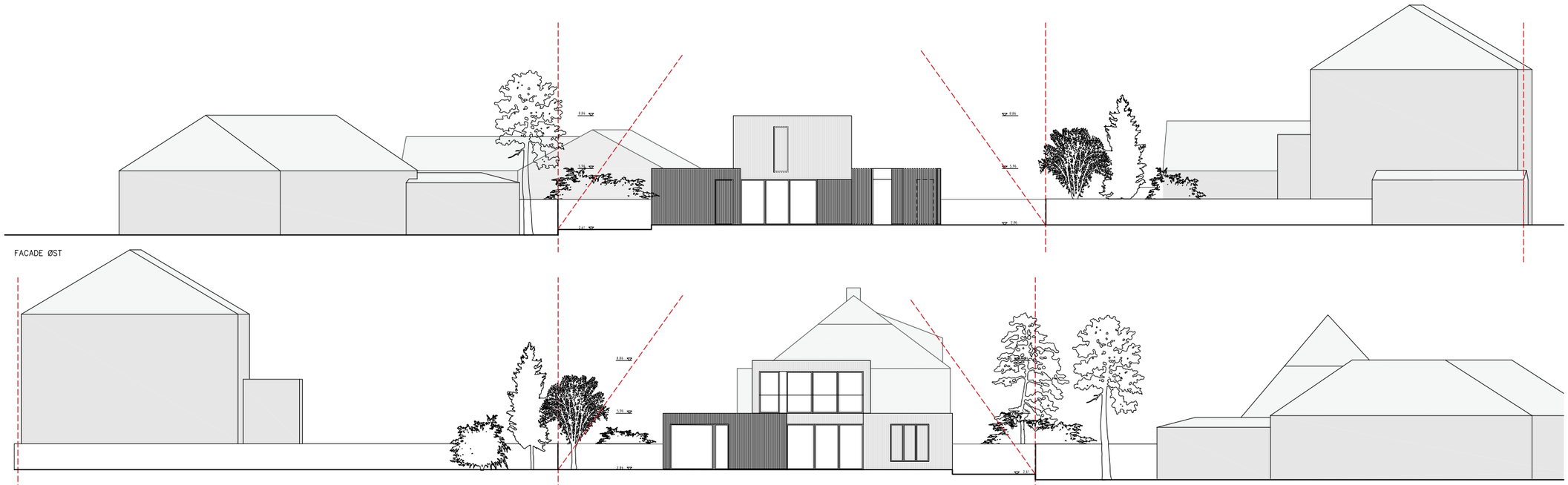
Mål: 1:500 | MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch | Godk.: | Client: Mads Olsen

Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

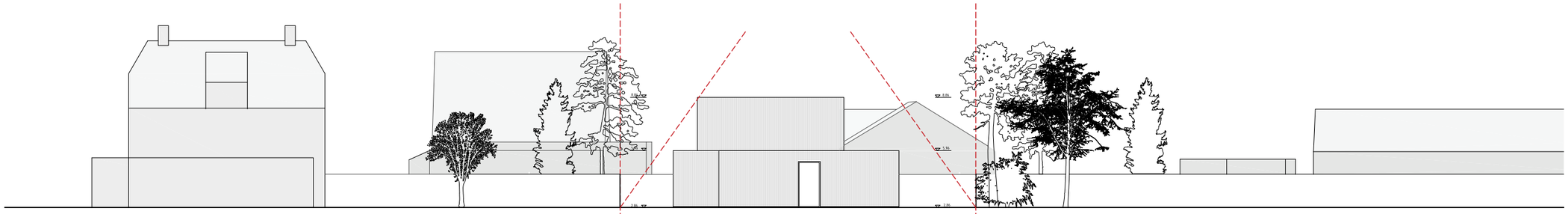
ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



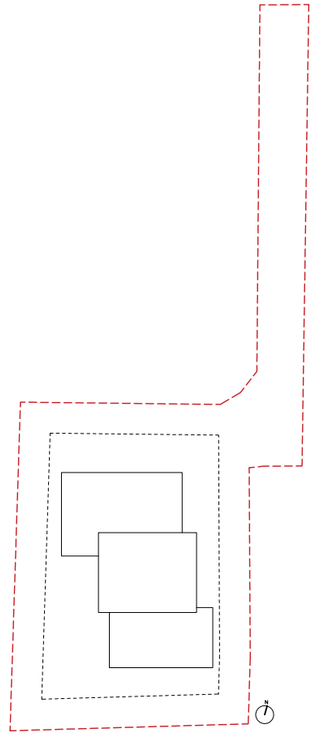
FACADE ØST

FACADE VEST



FACADE NORD

FACADE SYD



MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.21

Emne:
SITEPLAN -SNIT

Tegn. nr. A-99-00-PL-01 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

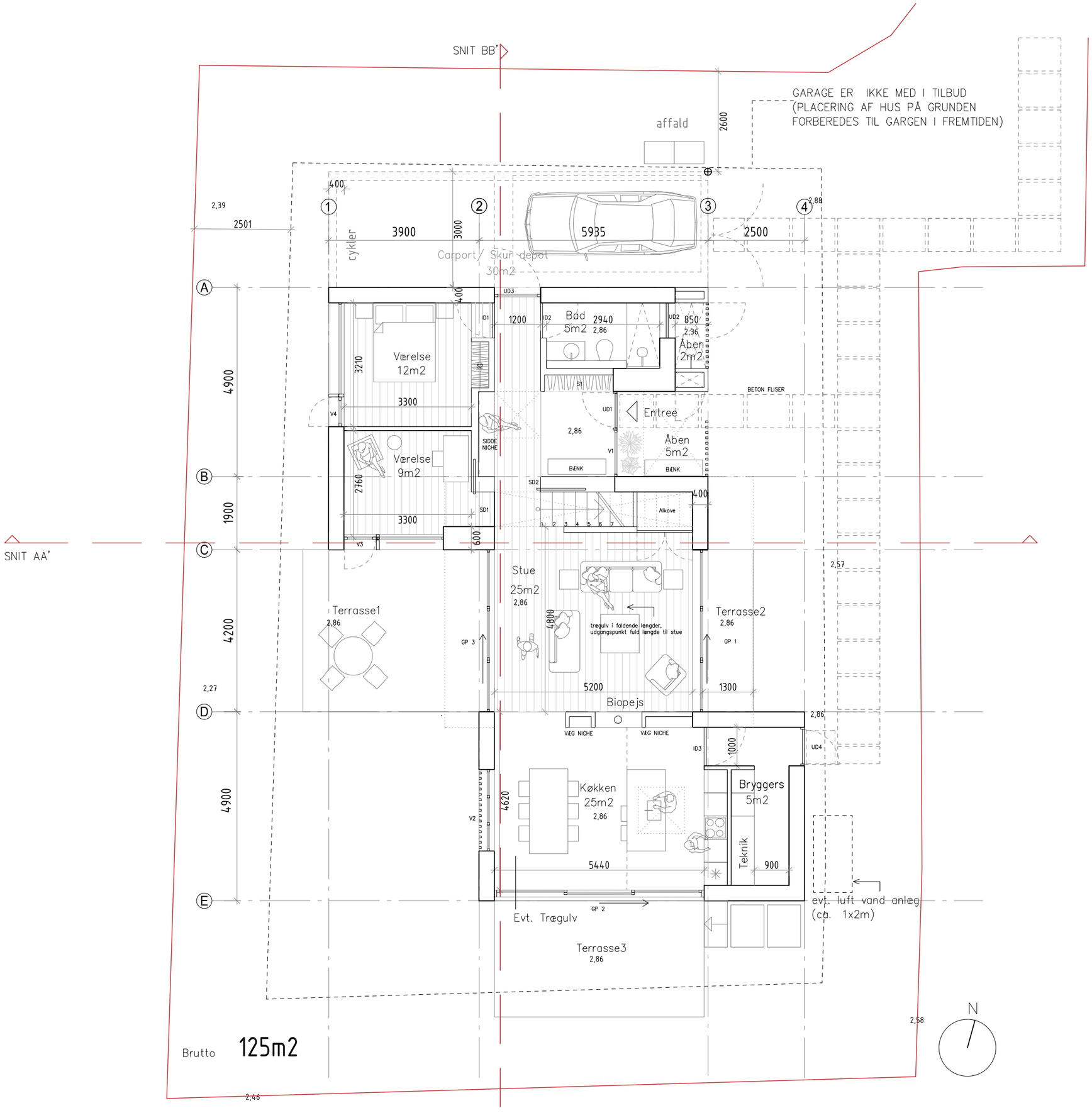
Mål: 1:250 MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch Godk.: Client: Mads Olsen

Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



SIGNATURFORKLARING

- TRÆGULV (i faldende længder, 5–7m)
- BETONGULV (klar voks)
- TRÆBEKLÆDNING (profil skal afklares med entreprenøren)
- TRÆLAMELLER (foran vinduer, ved hovedindgang, udendørs bad og indvendig vægniche i stuen)

UD*	=	UDVENDIGE DØRE
ID*	=	INDVENDIGE DØRE
GP*	=	GLASPARTI
V*	=	VINDUER
S*	=	SKABE
OV*	=	OVENLYS

NOTER

1. Der ønskes ikke bundskinne ved indvendige døre.
2. Mål på ovenlys er glasarealet.
3. Ved GP 1 glasparti, kan der ændres fra skydedør til sidehængt dør hvis det giver fradrag.
4. Der udføres betongulve i bad med fald mod unidrain i bad området. Vigtigt at gulvet sænkes når terrændæk udføres og skal godkendes af begge entreprenør.
5. Plads under trappen ønskes udnyttet til skabsplads eller evt. placering af teknik.
6. Vinduer er tegnet til underside af loft– entreprenør skal afklare minimum overligger iht. entreprenørens krav og økonomi.
7. Vinduer bag lameller skal kunne åbnes indefra til rengøring.
8. Siddeniche udføres 400mm fra gulv, 1.7m høj.
9. Terrasser ikke del af entreprise.
10. Carport stiplet ved siden af hus, er for at sikre fremtidige mulighed for at søge tilladelse.

MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.21

Emne:
STUEPLAN

Tegn. nr. MA_99_PL_00 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

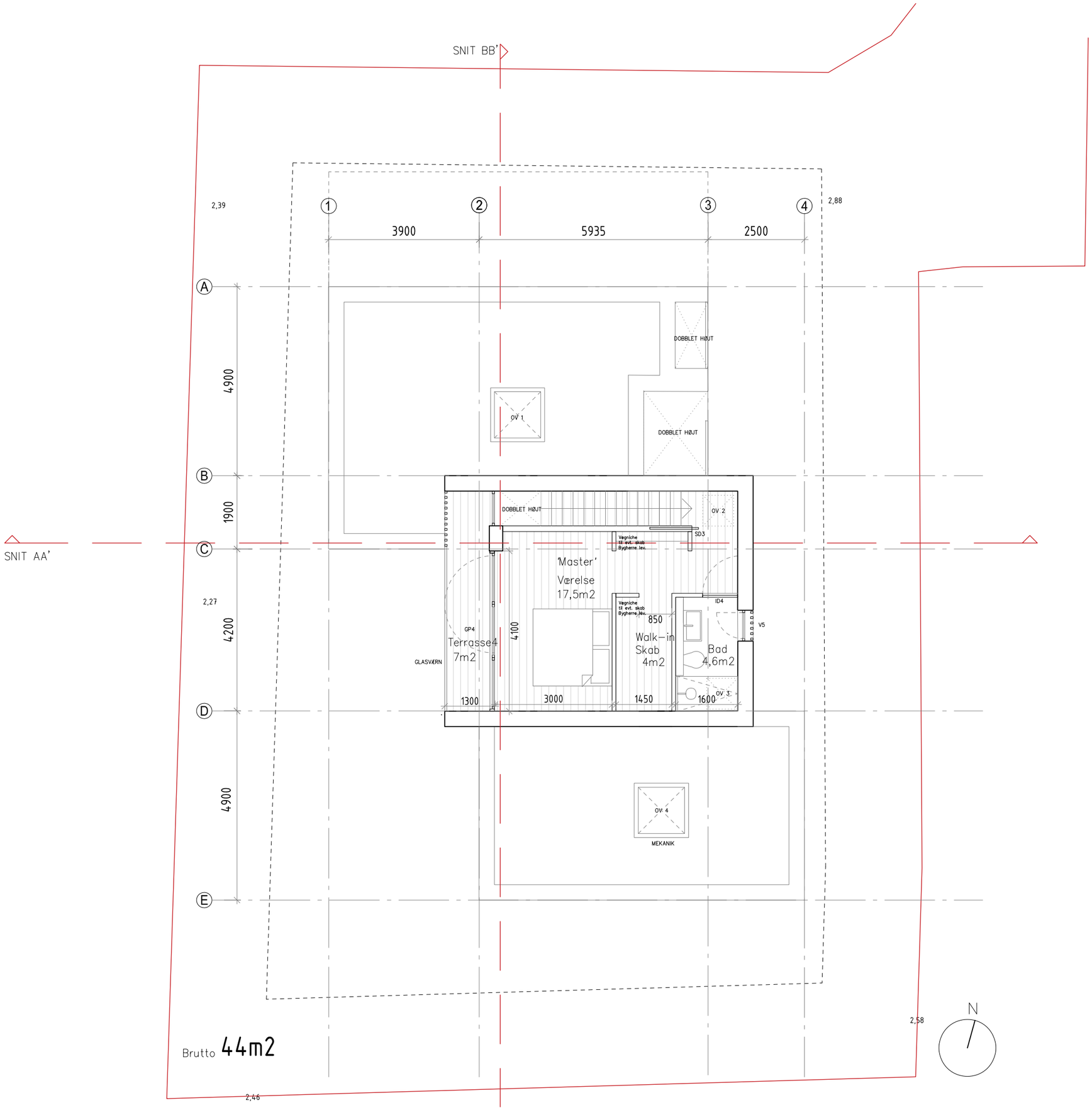
Mål: 1:100 MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch Godk.: Client: Mads Olsen

Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



SIGNATURFORKLARING

TRÆGULV

BETONGULV (klar voks)

TRÆBEKLÆDNING (profil skal afklares med entreprenøren)

TRÆLAMELLER (foran vinduer, ved hovedindgang, udendørs bad og indvendig vægniche i stuen)

UD* = UDVENDIGE DØRE
ID* = INDVENDIGE DØRE
GP* = GLASPARTI
V* = VINDUER
S* = SKABE
OV* = OVENLYS

NOTER

1. Der ønskes ikke bundskinne ved indvendige døre.
2. Mål på ovenlys er glasarealet.
3. Ved GP 1 glasparti, kan der ændres fra skydedør til sidehængt dør hvis det giver fradrag.
4. Der udføres betongulve i bad med fald mod unidrain i bad området. Vigtigt at gulvet sænkes når terrændæk udføres og skal godkendes af begge entreprenør.
5. Plads under trappen ønskes udnyttet til skabsplads eller evt. placering af teknik.
6. Vinduer er tegnet til underside af loft– entreprenør skal afklare minimum overligger iht. entreprenørens krav og økonomi.
7. Vinduer bag lameller skal kunne åbnes indefra til rengøring.
8. Siddeniche udføres 400mm fra gulv, 1.7m høj.
9. Terrasser ikke del af entreprise.
10. Carport stiplet ved siden af hus, er for at sikre fremtidige mulighed for at søge tilladelse.

MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.27

Emne:
SALSPLAN

Tegn. nr. MA_99_PL_01 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

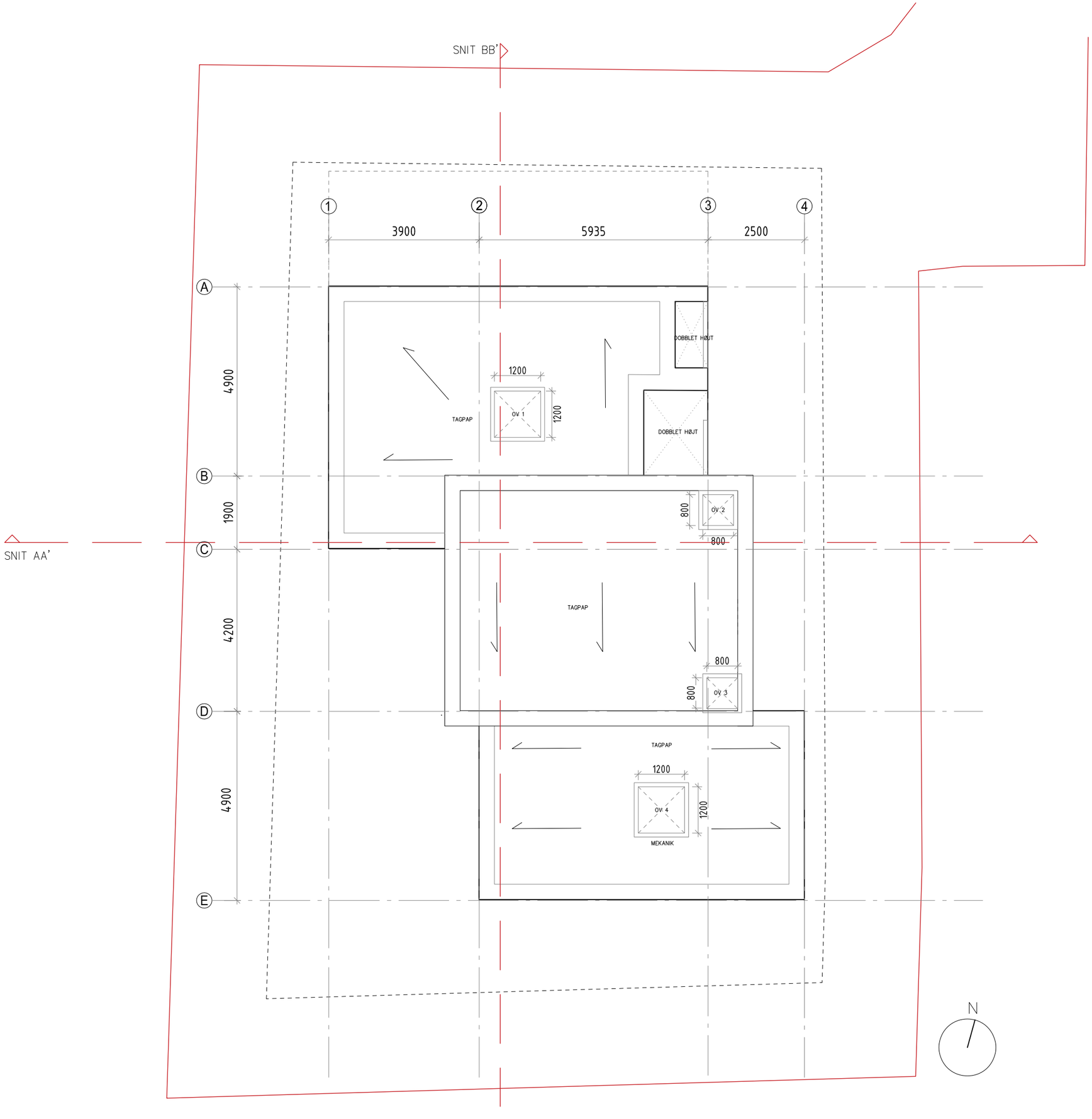
Mål: 1:100 | MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch | Godk.: | Client: Mads Olsen

Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



SIGNATURFORKLARING

TRÆGULV (i faldende længder, 5–7m)

BETONGULV (klar voks)

TRÆBEKLÆDNING (profil skal afklares med entreprenøren)

TRÆLAMELLER (foran vinduer, ved hovedindgang, udendørs bad og indvendig vægniche i stuen)

UD* = UDVENDIGE DØRE
ID* = INDVENDIGE DØRE
GP* = GLASPARTI
V* = VINDUER
S* = SKABE
OV* = OVENLYS

NOTER

1. Der ønskes ikke bundskinne ved indvendige døre.
2. Mål på ovenlys er glasarealet.
3. Ved GP 1 glasparti, kan der ændres fra skydedør til sidehængt dør hvis det giver fradrag.
4. Der udføres betongulve i bad med fald mod unidrain i bad området. Vigtigt at gulvet sænkes når terrændæk udføres og skal godkendes af begge entreprenør.
5. Plads under trappen ønskes udnyttet til skabsplads eller evt. placering af teknik.
6. Vinduer er tegnet til underside af loft– entreprenør skal afklare minimum overligger iht. entreprenørens krav og økonomi.
7. Vinduer bag lameller skal kunne åbnes indefra til rengøring.
8. Siddeniche udføres 400mm fra gulv, 1.7m høj.
9. Terrasser ikke del af entreprise.
10. Carport stiplet ved siden af hus, er for at sikre fremtidige mulighed for at søge tilladelse.

MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.22

Emne:
TAGPLAN

Tegn. nr. MA_99_TG_01 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

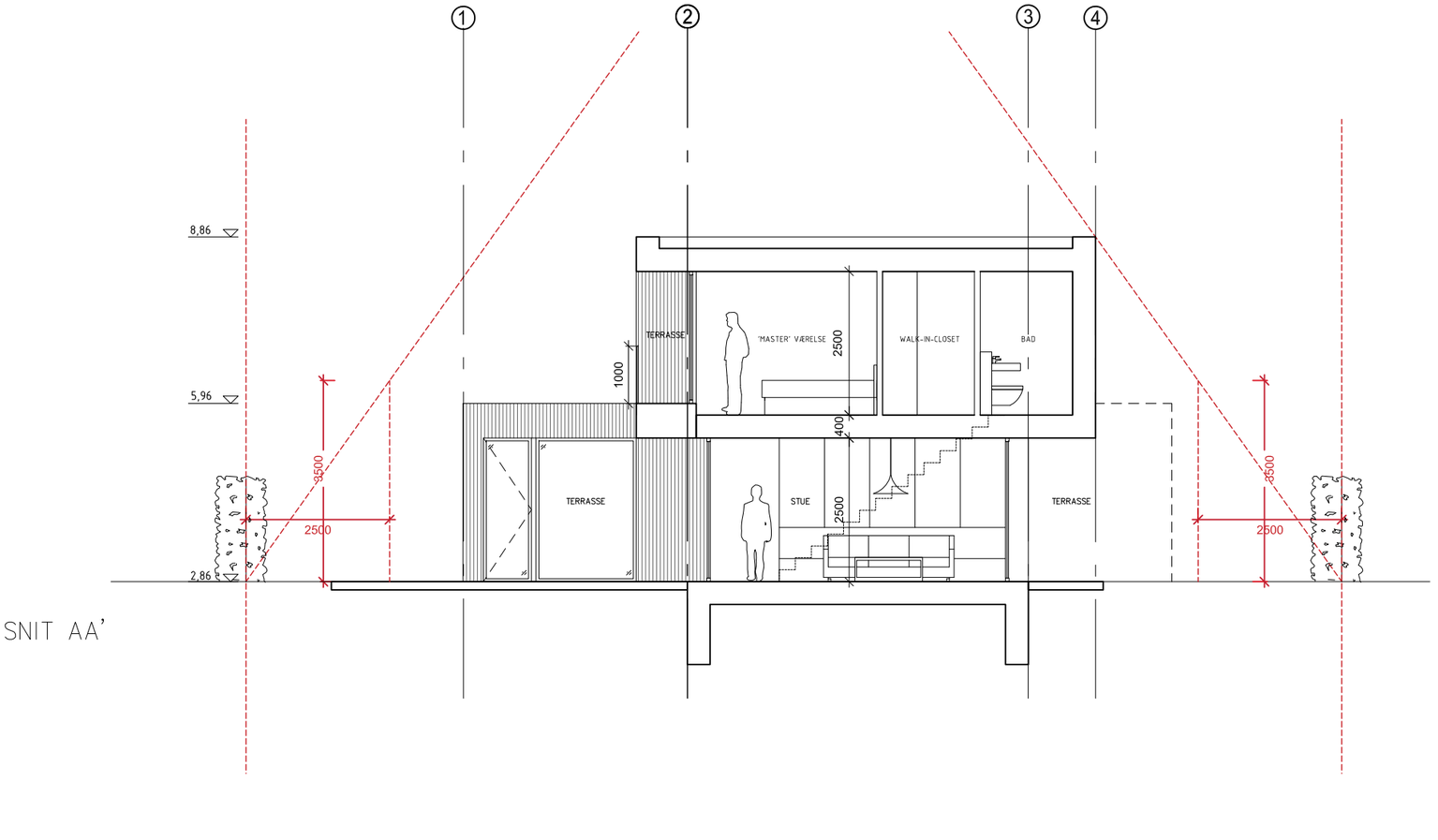
Mål: 1:100 MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch Godk.: Client: Mads Olsen

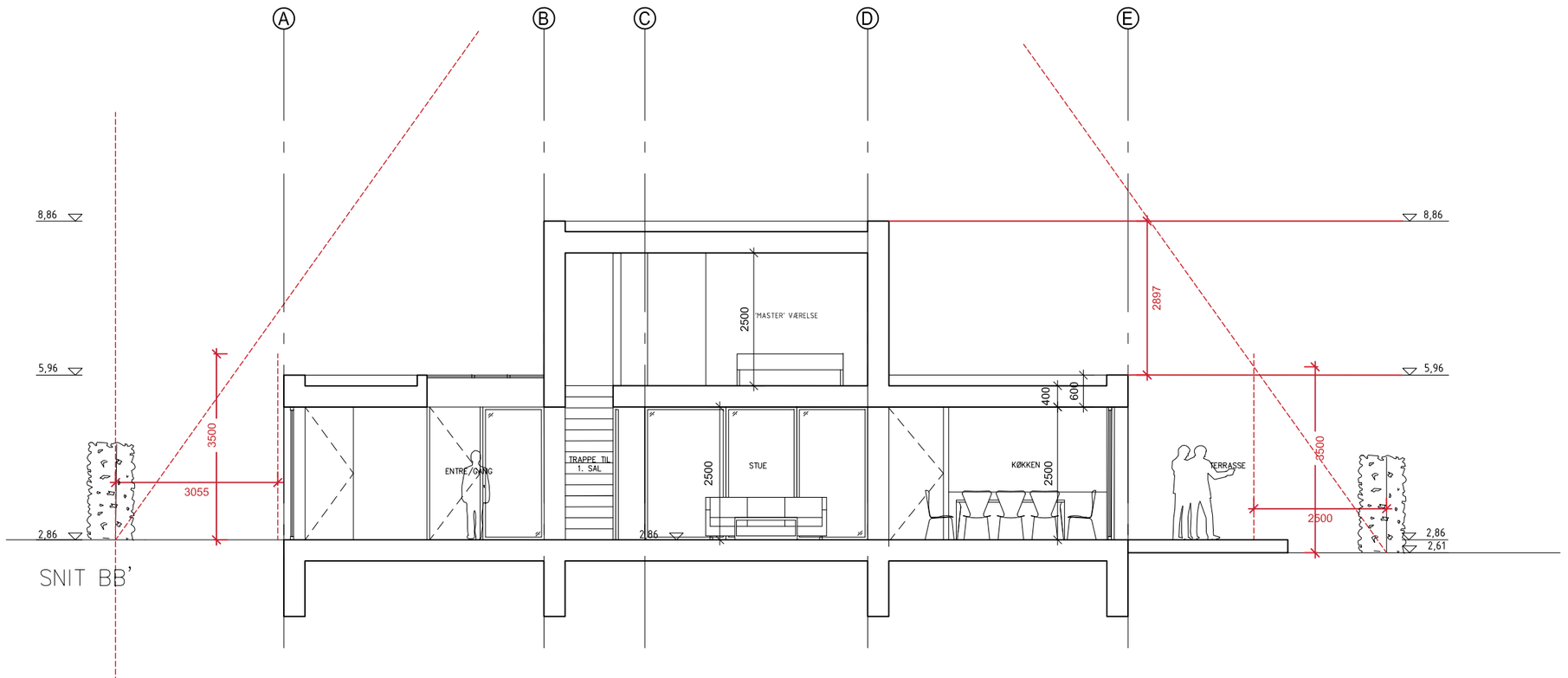
Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



SNIT AA'



SNIT BB'

*Endelig kote på terrændæk samt placering af bygningen i landskabet skal aftales og bekræftes af både fundaments entreprenøren og entreprenøren der udfører huset.

MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.21

Emne:
SNIT AA & SNIT BB

Tegn. nr. MA_99_20_SN_AA_BB Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

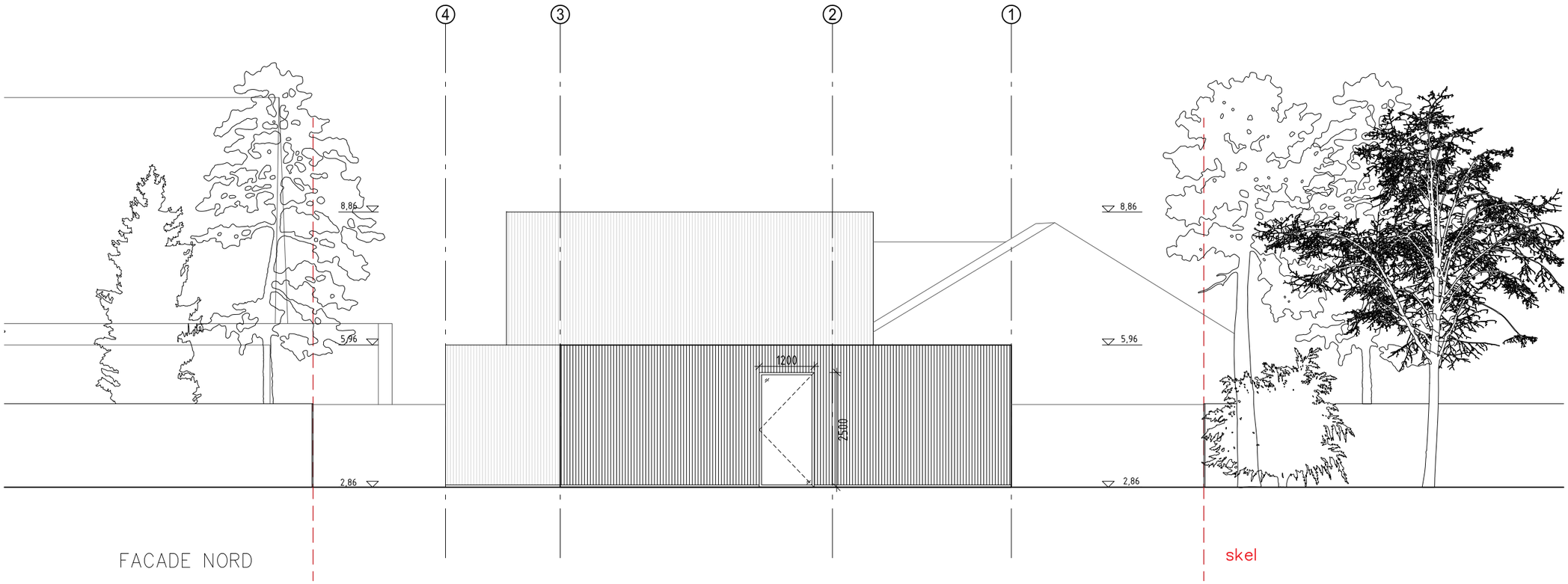
Mål: 1:100 MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch Godk.: Client: Mads Olsen

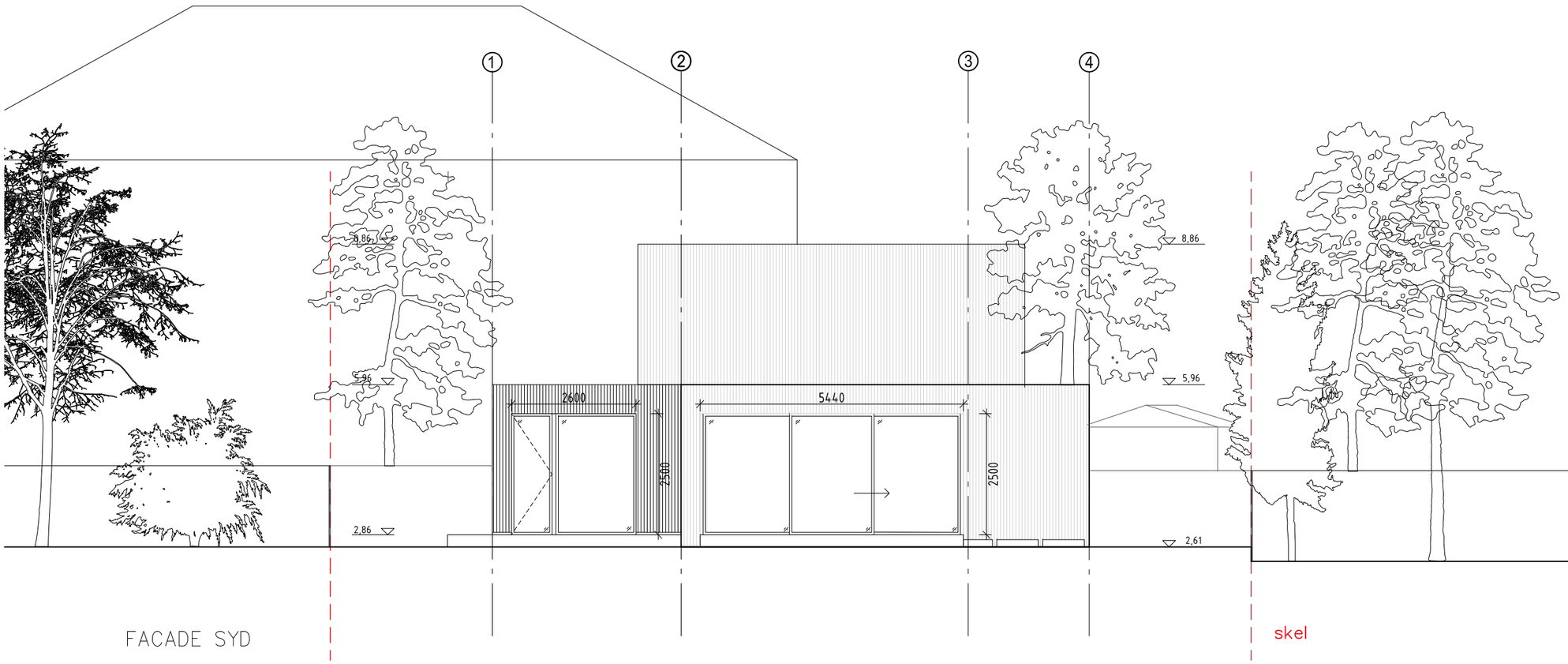
Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



FACADE NORD



FACADE SYD

*Endelig kote på terrændæk samt placering af bygningen i landskabet skal aftales og bekræftes af både fundaments entreprenøren og entreprenøren der udfører huset.

MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.21

Emne:
OPSTALTER NORD - SYD

Tegn. nr. MA_99_30_FA_01 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

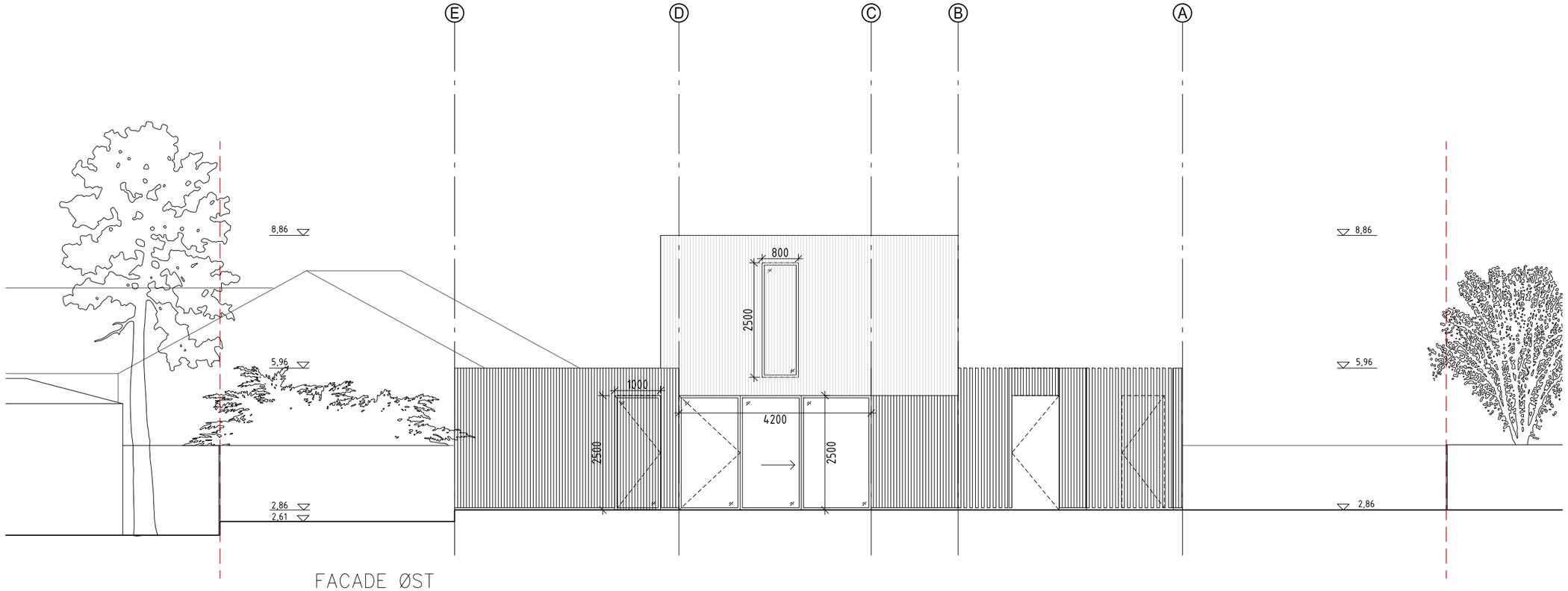
Mål: 1:100 | MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch | Godk.: | Client: Mads Olsen

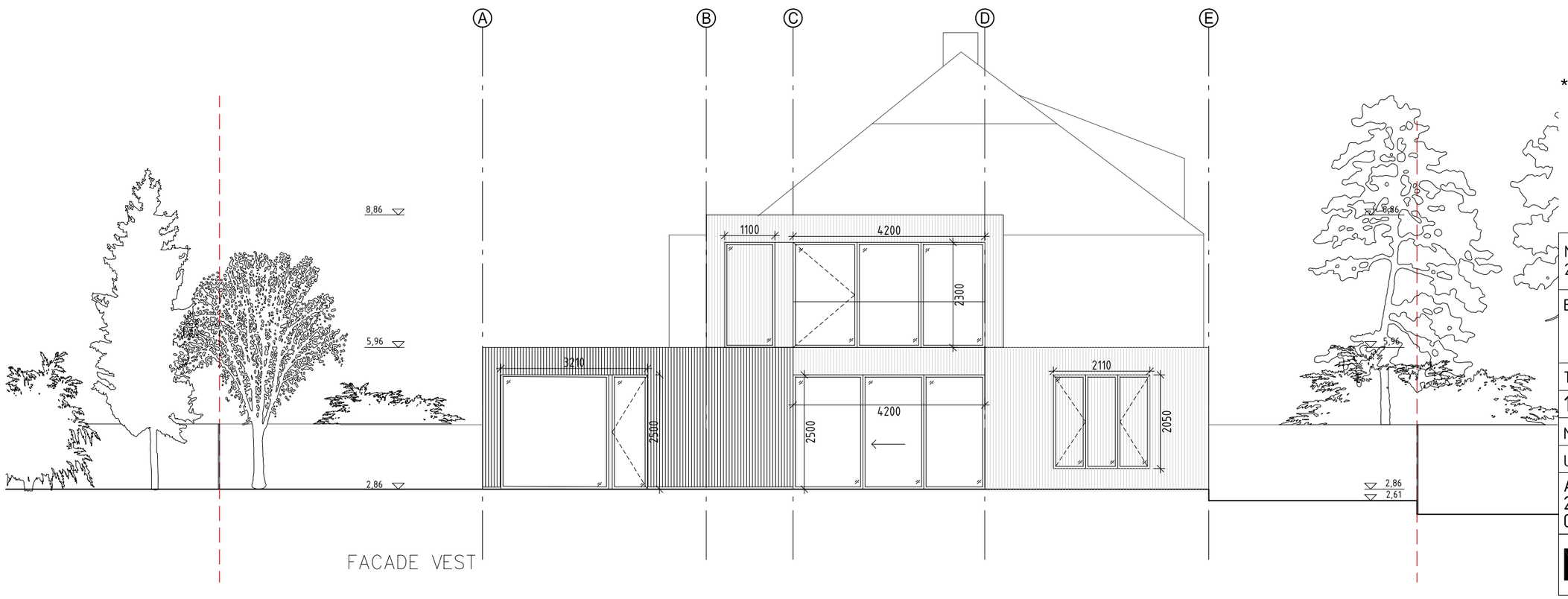
Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk



FACADE ØST



FACADE VEST

*Endelig kote på terrændæk samt placering af bygningen i landskabet skal aftales og bekræftes af både fundaments entreprenøren og entreprenøren der udfører huset.

MYNDIGHEDSPROJEKT
2019.03.21

Emne:
OPSTALTER ØST - VEST

Tegn. nr. MA_99_30_02 Rev.

1815 - KLAMPENBORG- VILLA

Mål: 1:100 MATR.NR.: 1 PV

Udf: ch Godk.: Client: Mads Olsen

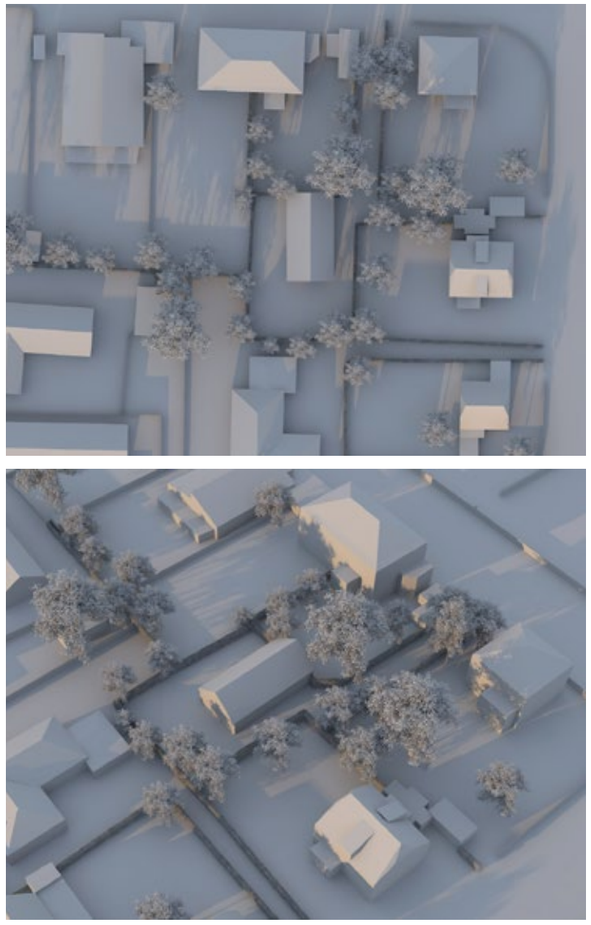
Adresse: Dyrehavevej 43A,
2930 Klampenborg
Gentofte Kommune

ARKITEKT
EFFEKT
Blågårdsgade 8, 2 Sal
København N 2200

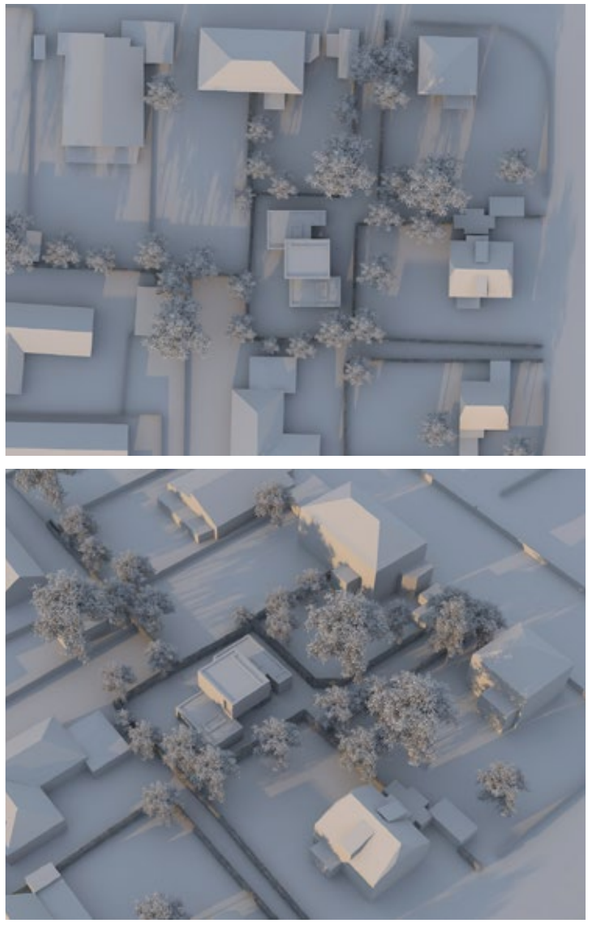
Tlf. +45 3535 3631
E-mail:
mail@effekt.dk

21 December @ 12.00

EKSISTERENDE SITUATION



FREMTIDIGE SITUATION



21 Juni @ 12.00

EKSISTERENDE SITUATION

FREMTIDIGE SITUATION

SKYGGEDIAGRAMMER

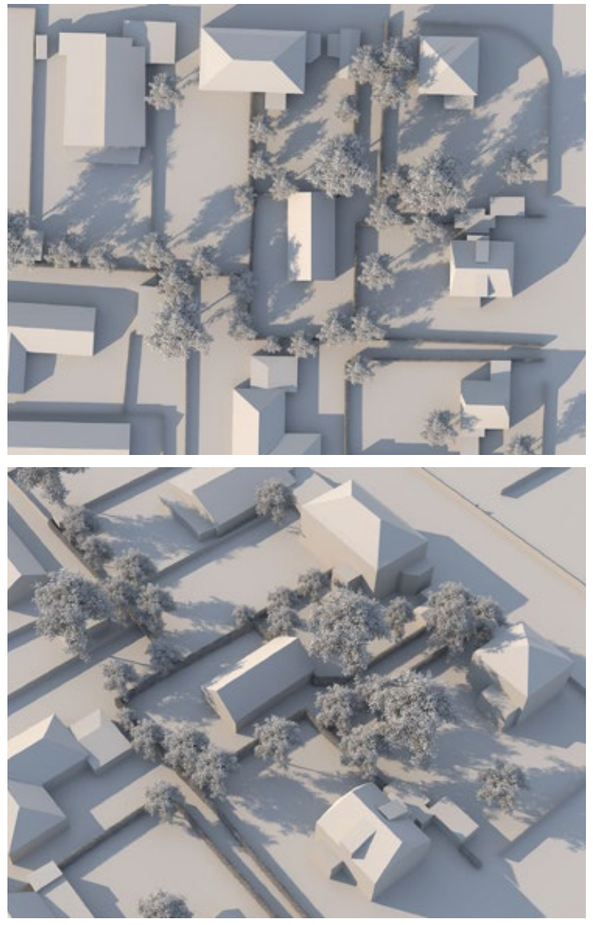
21 September @ 12.00

EKSISTERENDE SITUATION

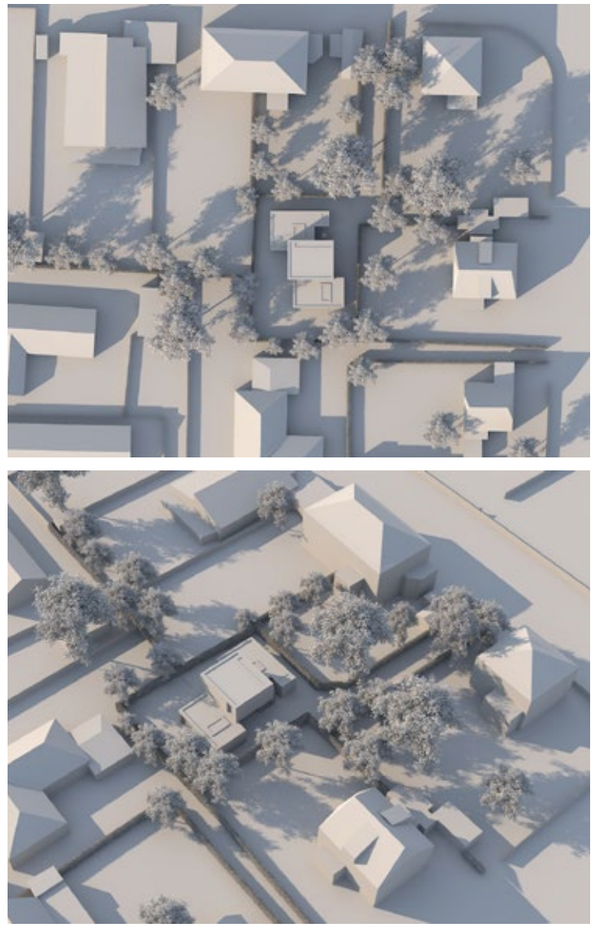
FREMTIDIGE SITUATION

21 September @ 15.00

EKSISTERENDE SITUATION



FREMTIDIGE SITUATION



SKYGGEDIAGRAMMER

Beregning
Stueplan - 125m2
1 sal - 44m2
ialt 169m2

169m2/ 676m2 *100%= 25%

MATR. 1pv
Eksisterende forhold

Grundareal ca. 676m²
Bebygget etageareal ca. 169m²

BBP ca. 25%

KONTEKST

Sags navn: **Dyrehavevej 43A**

Dato: 2019.03.15

Sag nr.: 1815 - EFFEKT

Dato rev.:

Emne: Dokumentliste - A-99-X-0-TL

Fase: Myndighedsprojekt (formål til at søge byggetilladelse + tidlig udbud)

Tegn. nr.	Rev.	Tekst	Mål	Init.	Dato	Rev dato	Filnavn	Format	Fordeling: Projektforslag/ Myndighedsprojekt	Bygherre	Entreprenør	Bygherre rådgiver	Myndigheder	
		Tegninger												
A-99-X-0-TL		Tegningsliste	NTS		xx.xx.2018			NTS	x					
		Site												
A-99-00-PL-00		Situationsplan	1:500		xx.xx.2018			A3	x					
A-99-00-PL-01		Situationssnit	1:500		xx.xx.2019			A3	x					
		Hovedplaner												
A-99-10-PL-01		StuePlan	1:100		xx.xx.2018			A3	x					
A-99-10-PL-02		1. sal	1:100		xx.xx.2018			A3	x					
A-99-10-TP-01		Tagplan	1:100		xx.xx.2018			A3	x					
		Snit												
A-99-20-SN-A-A-BB		Tværsnit A-A. B-B	1:100		xx.xx.2018			A3	x					
		Facader												
A-99-30-FA-01		Facader, Nord, Syd	1:100		xx.xx.2018			A3	x					
A-99-30-FA-02		Facader, Øst og Vest												
		Illustrationer												
A-XX-VIS-FAC-01		Visualisering af udvendige facade- 2 stk.	NTS		xx.xx.2018			A3	x					
		Dokumenter- eksternt rådgivere												
		IBS Notat fra landinspektør der bekræftet hus indenfor byggeloven- BBP						A4		x				
		Notat vedr. energiberegning fra ingeniør									x			
		Notat vedr. statik						A4			x			

Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Servitut 15.01.1954.pdf**
Dokument Titel:	**Servitut 15.01.1954**
Dokument ID:	**2968753**

1378
157/1-54

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

AS. 527

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

1cy, 1dm, 1fc, 1ho og 1hp Kristiansholm m.m., Skovshoved Sogn.

Akt: Skab ~~I nr. 246.~~ (udfyldes af dommerkontoret)

Købers / Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.: (hvor sådant findes) Dyrehavevej 43

Anmelderens navn og bopæl (kontor):
Landinspektør H. Bitsch
Øresundshøj 10A
Charlottenlund - Ordrup 4930
Stempel: 2 kr. 00 øre.

DEKLARATION.

Som en af Gentofte Kommunalbestyrelse stillet Betingelse for Tilladelse til Udstykning af Ejendommen Matr.Nr.1cy, 1fc, 1ho, 1dm, 1hp Kristiansholm m.m., Skovshoved Sogn i to selvstændige Parceller Nr.1 og 2 af Størrelse hhv. 644 m² og 676 m², saaledes som angivet paa den af Landinspektør H.Bitsch i November 1953 udarbejdede og til Gentofte Bygningsvæsen indsendte Plan G.B. 2623-1953 deklarerer undertegnede for mig og efterfølgende Ejere af de udstykkede Parceller herved overfor Kommunalbestyrelsen, at der paa den udstykkede Parcel Nr.2 kun maa opføres eet eenfamiliehus i een Etage og eventuelt udnyttet Tagetage.

Denne Deklaration, der ikke maa præjudiceres af Pantegæld, bliver paa min Bekostning at stemple og tinglyse som Servitut paa Ejendommen Matr.Nr.1cy, 1fc, 1ho, 1hp og 1dm Kristiansholm m.m., Skovshoved Sogn og den derfra udstykkede Parcel og med Paataleret for Gentofte Kommunalbestyrelse.

Med Hensyn til de Ejendommen paahvilende Servitutter og Byrder henvises til Ejendommens Blad i Tingbogen.

Klampenborg, den 30. Dec. 1953.

Henning Christensen

Bestillingsformular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

Indført i Dagbogen for Retskreds Nr. 2, Københavns Amts nordre Birk, den 15 – 1 – 1954.

Lyst. Tingbog: Bd. 84 Bl. 104, 163, 225.
Akt: Skab J. Nr. 246.

Anm: 1) 21/9. 1943 m. m. l. Pklr. 23.800 Kr. til Øst. Kdf.
2) 11/7 1951. l. Pklr. 30.000 Kr. til Bodil de Neergaard.

Gempartens Rigtighed bekræftes.

[signature]

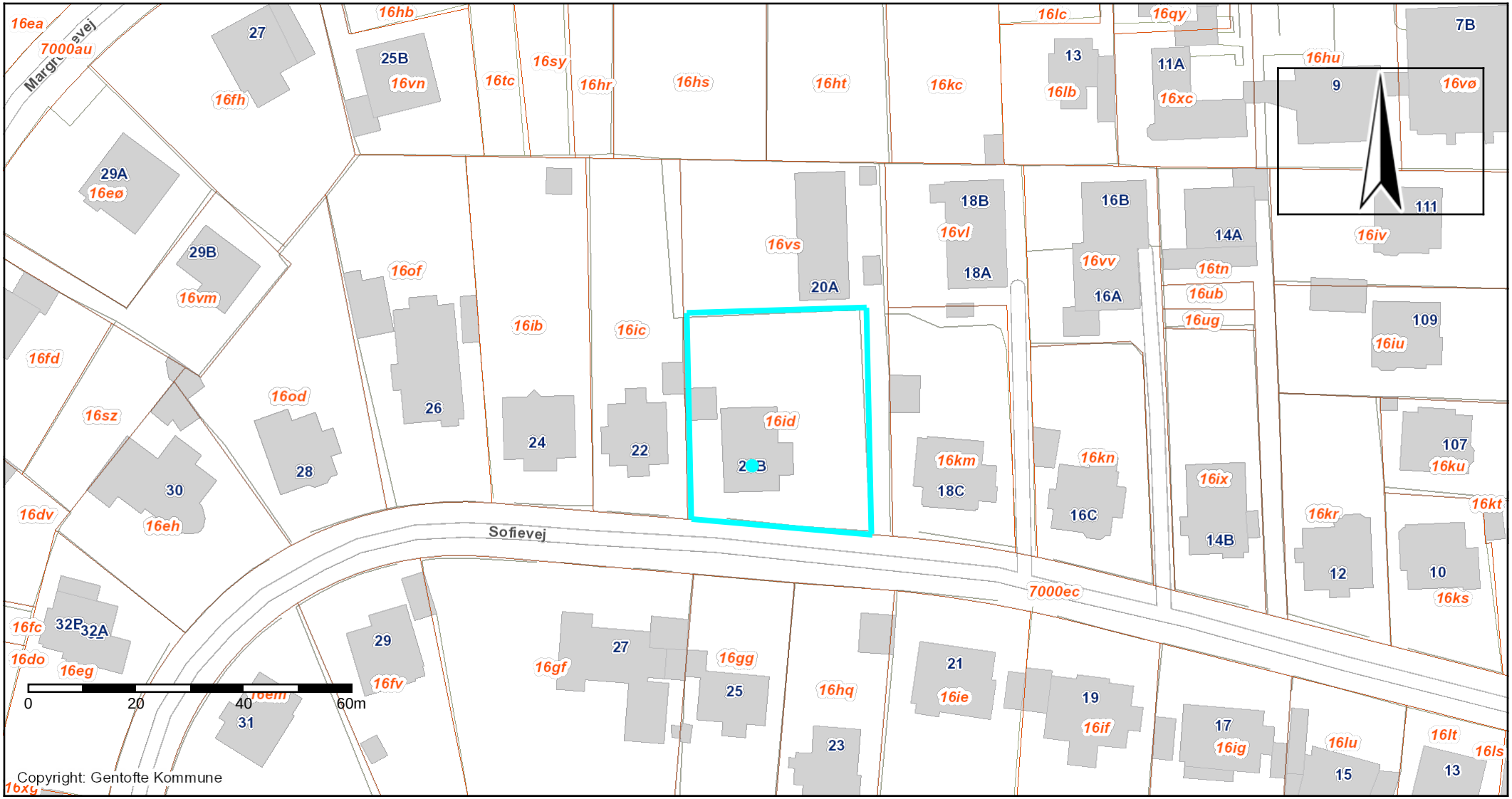
Ev
Det

Foranstaaende Retsanmærkning annulleres. i sin Helhed

Københavns Amts nordre Birks Civildommerkontor,
den 28/1-54.

Dokument Navn:	**Kortbilag Sofievej 20B.pdf**
Dokument Titel:	**Kortbilag Sofievej 20B**
Dokument ID:	**2968796**
Placering:	**Emnesager/Soifievej 20B. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom./Dokumenter**
Dagsordens titel	**Sofievej 20B. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**7**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint



Sofievej 20B

Bygnings- og Arkitekturudvalget d. 6 juni 2019

GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 30-04-2019	Mål: 1:1000	Initialer: szl

Relateret document 2/7

Dokument Navn:	**Sofievej billeder fra kommuneatlas.pdf**
Dokument Titel:	**Sofievej billeder fra kommuneatlas**
Dokument ID:	**2968797**

Relateret document 3/7

Dokument Navn:	**Sofievej 20B Ansøgning om nedrivningstilladelse.pdf.pdf**
Dokument Titel:	**Sofievej 20B Ansøgning om nedrivningstilladelse.pdf**
Dokument ID:	**2968799**

Sofievej 20B, 2900 Hellerup

- Ansøgning om nedrivningstilladelse

Villaen på Sofievej 20B er opført i 1897, og er en smuk klassisk og tidstypisk patriciavilla.

Villaen er opført med høj kælder, stueplan, 1. sal og en delvist udnyttet tagetage på 2. sal, hvor der senere er tilføjet kvist i taget.

Ejendommen blev i 1970 erhvervet af ægteparret Henny og Niels Krogh-Hansen, som har boet der sammen med parrets to børn. Niels Krogh-Hansen faldt bort i februar 2009, hvorefter Henny Krogh-Hansen fortsatte med at bo på adressen alene, indtil hun for ca. 3 år siden blev flyttet til plejecenter.

Vi fik øje på villaen omkring sommeren 2018, hvor den stod med stillads omkring. Vi var spændte på at se udviklingen og resultatet af renoveringen. Men da stilladset blev fjernet omkring november 2018, stod en villa uden tag, og som i øvrigt trængte til en meget kærlig hånd. Vi tog kontakt til nogle naboer, som fortalte, at villaen havde stået med stillads omkring i ca. 2 år. Tidspunktet for opsætning af stillads skulle stemme nogenlunde overens med tidspunktet, hvor Henny Krogh-Hansen blev flyttet til plejecenter.

Efter Hennys fraflytning, ville sønnen stå for renovering af taget, og fjernede i den forbindelse skifertaget på hele villaen. Men projektet blev aldrig gennemført. Dette har resulteret i, at villaen har stået uden tag og delvist afdækket med stillads i ca. 2 år. Herfra går der yderligere nogle måneder, til vi kommer i dialog med datteren omkring ejendommen i januar 2019. I denne periode står villaen helt åben, og sne og regn står direkte ned gennem etagerne.

I slutningen af januar 2019 aftaler vi at mødes med datteren på ejendommen, da vi fortæller, at vi er interesseret i at købe denne. Hun har kort forinden fået værgebeskikkelse og ene fuldmagt til at afhænde Sofievej på vegne af moderen.

Da vi mødes på ejendommen har datteren ikke været her i den periode, hvor moderen har boet på plejecenter. Det viser sig, at der ikke har været nogen i lang tid. Dørene kan ikke åbnes med nøgle da samtlige låse er rustet sammen, og vi må ind via stige gennem taget, og bryde en dør op indefra. Vi mødes af et vanvittigt syn. Der står 10 cm vand på gulvene på alle etager. Datteren er i chok, og vi kan sammen konstatere, at ejendommen har taget voldsom skade af perioden uden tag, ligesom stort set alt indbo er ødelagt.

Vi aftaler med hende, at vi får lukket taget af, og at vi skal tale sammen omkring et bud på ejendommen asap. Dette falder på plads i uge 7/2019, hvor vi bliver enige om en handelspris, hvor vi overtager ejendommen pr. 1.4.2019 uden nogen form og forbehold. Derudover lover vi, at vi vil tømme huset for indbo, når datter og søn har været og tage det, som de gerne vil have med sig (sølvtøj, stel mv., som ikke har taget skade af fugt).

Vi aftaler efterfølgende, at vi kan få adgang/disposition til villaen inden overtagelsesdagen, så vi kan begynde af tømme for indbo, sætte affugtere op, og i det hele taget overtage opsynet med ejendommen, og prøve at minimere omfanget af skader.

Vi går i gang med oprydningen, men den 14.3.19 får vi uanmeldt besøg af Arbejdstilsynet, som lukker ned grundet mistanke om forhøjet fugt og skimmel i villaen. Arbejdet stoppes derfor, og vi får Dansk Miljø Analyse (DMA) ud allerede den 15.3.19 for at foretage prøver.

Disse analyser viser, at der er væsentligt forhøjet fugt og skimmel i ejendommen. Vi er i den forbindelse i dialog med rådgivende ingeniør Flemming Eibye, som ligeledes er i dialog med en skimmelsvampsekspert og de besigtiger sammen ejendommen. Konklusionen er, at der er stor risiko for, at skimmelvæksten vil komme tilbage, selvom villaen behandles. Desuden vil skimmelsvampseksperten ikke udstede nogen form for garanti, hvis skimmelvæksten skulle komme tilbage.

Vi er ligeledes i løbende dialog med datteren og hende ægtefælle, som fortæller, at ejendommen gennem mange år (faktisk i hele familiens ejertid) er minimalt vedligeholdt. Det er også klart det indtryk vi får, når vi gennemgår bygningen mere indgående.

Opsummering af bygningens stand:

UDVENDIG:

Ydermure: Puds af afskallet mange steder, og der er kraftige revner mange steder i murværk. Flere steder har pudset været afskallet i mange år, og skader i fuger ses tydeligt. Murerne har taget voldsomt skade af det meget vand og fugt de har fået. Ydermure har skimmelsvamp.

Kanarp: Mod øst er kanarp helt utæt, og har været det igennem en længere årrække. Her har bygningen lidt stor skade både inde og ude, og den er ikke længere sikker at benytte.

Tag: Skifertag har været utæt gennem mange år, og har som nævnt været helt fjernet i ca. 2 år. Alle trækonstruktioner er ødelagt.

Tagkonstruktion: Alle konstruktioner er total ødelagt. Omfanget af fugt og råd vidner om mange års utæthed i taget.

INDVENDIG:

Vægge og lofter: Alle vægge og lofter er kraftigt beskadiget af den omfangsrige vandmængde, som er gået gennem huset. Alle steder skaller lofter, maling og tapet, og bag disse overflader, og der kraftig vækst af skimmelsvamp. Der er også konstateret skimmelsvamp helt inde i murstene.

Bærende konstruktioner: Alle bærende konstruktioner er tilsvarende tagkonstruktionen total ødelagt, og er beskadiget af fugt og råd. Ingen konstruktioner kan genanvendes.

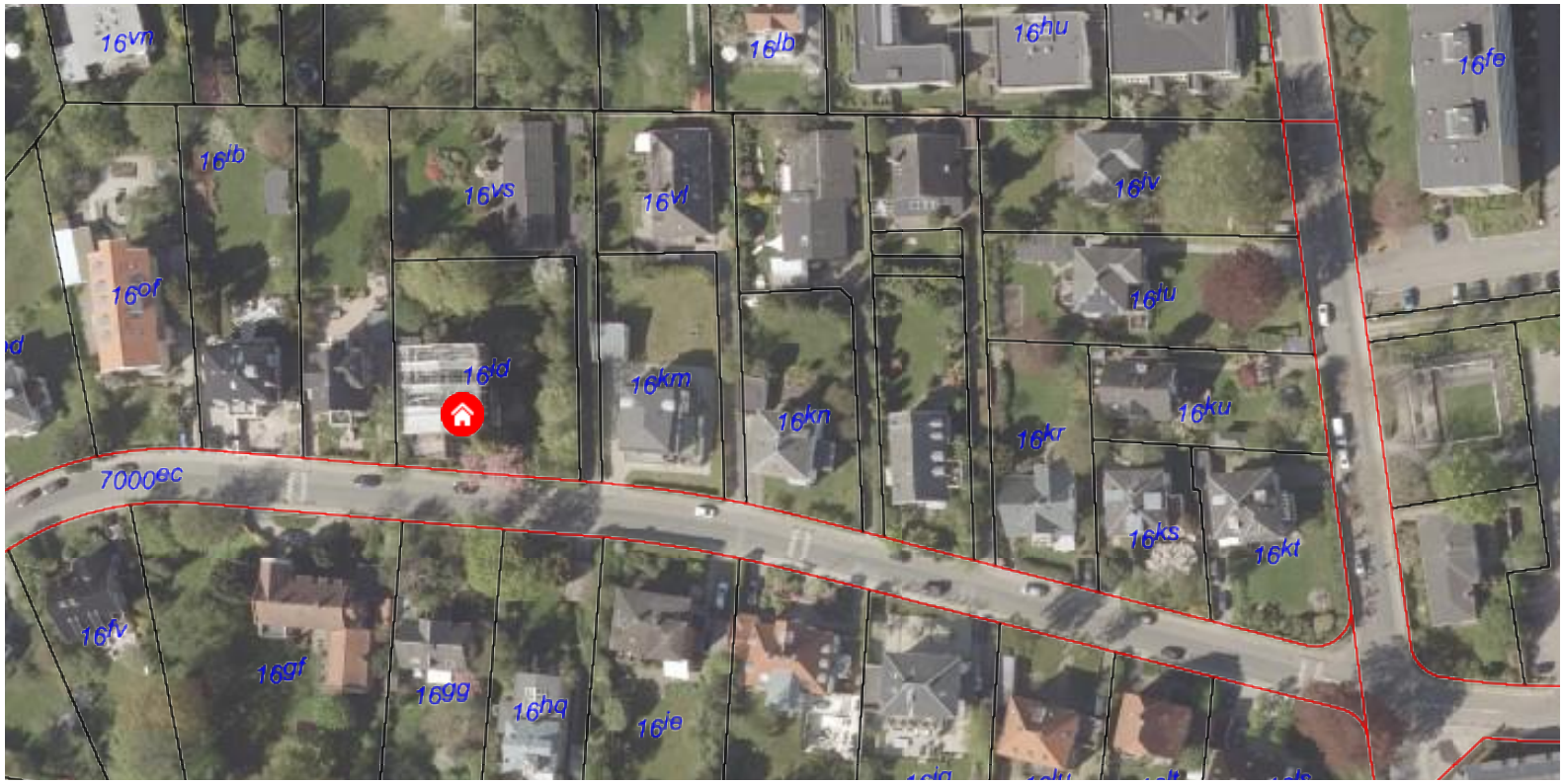
Konklusion:

Efter den nedslående besked om den uoprettelige skade efter skimmel i villaen, samt historikken omkring den mangeårige manglende vedligeholdelse, indser vi, at det ikke er muligt og forsvarligt at renovere villaen. Risikoen for at skimmel i murværket kommer igen, jf. analyse fra DMA og udtalelse fra Eibye Rådgivning, er desværre alt for stor, også selvom man fjerner al anden konstruktion. Vi har købt ejendommen, fordi vi synes den er smuk, fordi den er gammel, og har en sjæl og historie, og arkitektoniske detaljer fra opførelsestidspunktet, som vi godt kan lide, men den økonomiske og sundhedsmæssige risiko med 4 børn er for høj. Denne konklusion har derfor ført os til der, hvor vi er nu, hvor vi vil koncentrere os om et helt nyt projekt på grunden, og søger derfor om nedrivning af bygningerne på Sofievej 20B.

Relateret document 4/7

Dokument Navn:	**Sofievej 20B foto over husets tilstand.pdf**
Dokument Titel:	**Sofievej 20B foto over husets tilstand**
Dokument ID:	**2968800**

Oversigtskort – matr.nr. 16id, Gentofte



Sofievej 20B, Hellerup – udvendigt billedmateriale

Sofievej 20B, Hellerup – udvendigt billedmateriale

Sofievej 20B, Hellerup – udvendigt billedmateriale

Sofievej 20B, Hellerup – udvendigt billedmateriale

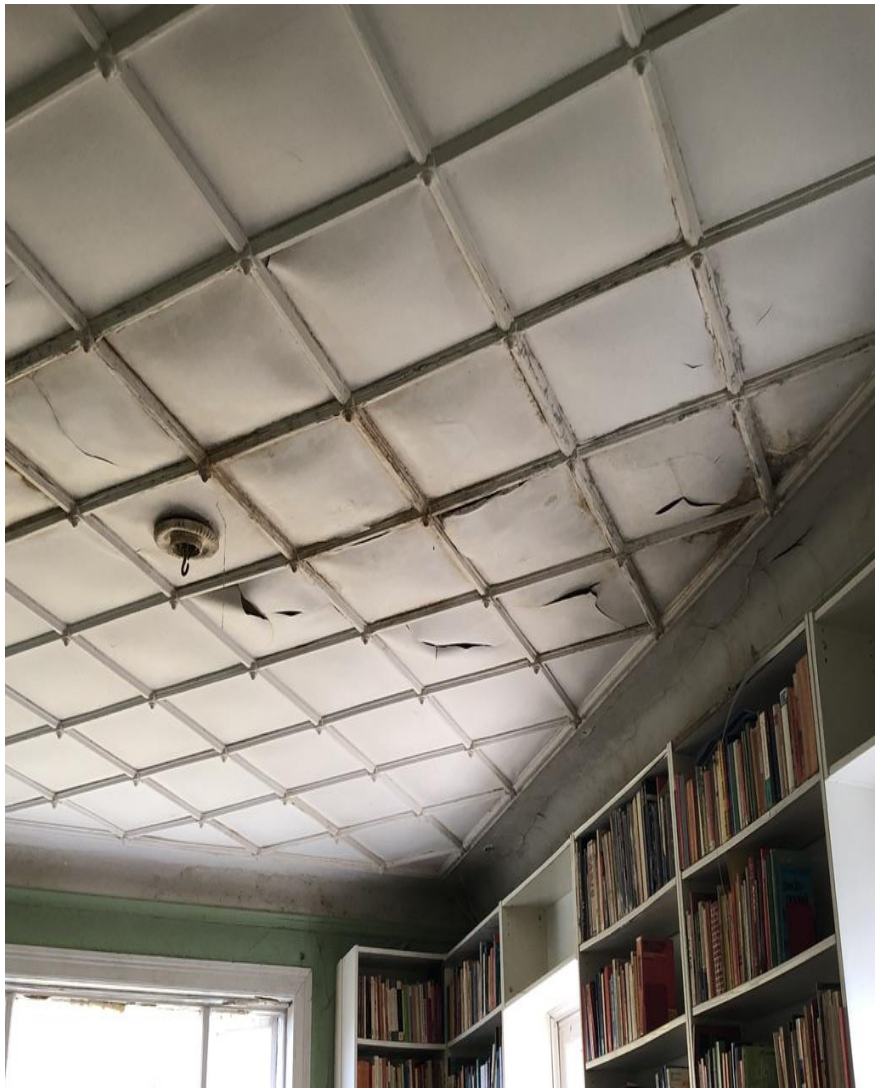
Façade/karnap mod øst

Façade/karnap mod øst indvendigt

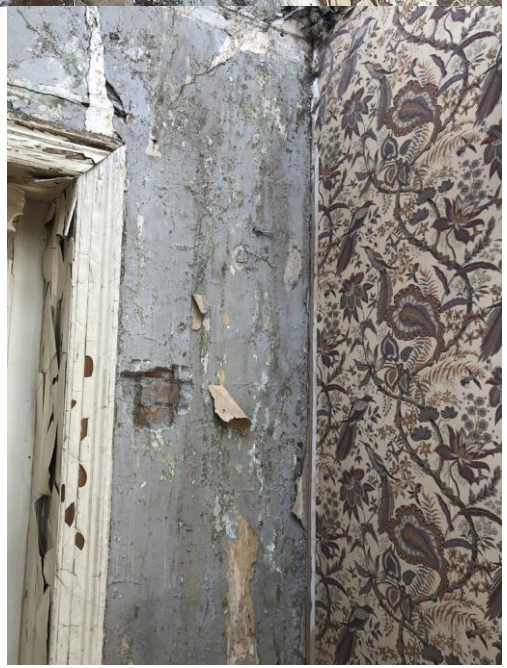
Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – rum/lofter I stueplan

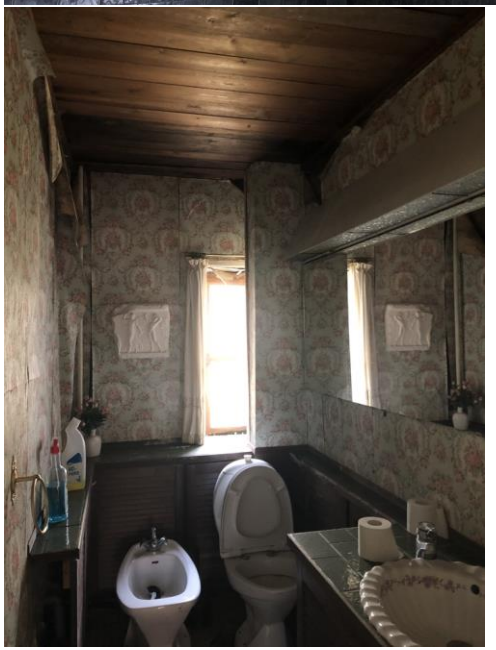
Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – rum/lofter I stueplan

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – lofter I stueplan



Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale. Rum/Lofter på 1. sal





Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale. Rum/Lofter på 1. sal

Indvendig væg på værelse på 1. sal

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale. Lofter på 1. sal

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale. Lofter på 1. sal

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – indvendigt trappeforløb

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – indvendigttrappeforløb

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – tagkonstruktion

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – tagkonstruktion

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – tagkonstruktion

Sofievej 20B, Hellerup – indvendigt billedmateriale – tagkonstruktion

Sofievej 20B, Hellerup – udvendigt billedmateriale - Garage

Relateret document 5/7

Dokument Navn:	**Sofievej 20B Rapport DMA.pdf**
Dokument Titel:	**Sofievej 20B Rapport DMA**
Dokument ID:	**2968801**

dansk
MILJØANALYSE

Skelstedet 5, Trørød
DK- 2950 Vedbæk
(+45) 45662095
www.dma.nu
lab@dma.nu

PRØVETAGNINGS- OG ANALYSERAPPORT

Rekvirent	Att.: Morten Rix-Mølle		
Sagsnavn/ref.	Sofievej 20- Indeklima måling		
Vor Journal nr:	D03237-001, rev. 0		
Lab. Journal nr:	R9200		
Dato for prøvetagning:	15-03-2019	**Dato for udarbejdelse:**	25-03-2019
Rapport udarbejdet af:	Dirya Ismail		

1. Baggrund

Dårligt indeklima kan give gener, symptomer og sygdom. Blandt de mest almindelige er irritation af øjne og slimhinder, hovedpine og unaturlig træthed. De mest almindelige årsager til dårligt indeklima er temperatur og træk, dårlig luftkvalitet på grund af støv og afgasning, fugt og mikroorganismer samt dårlige lysforhold.

Dansk MiljøAnalyse er blevet anmodet af rekvirenten om at foretage undersøgelse af indeklimaet med særligt fokus på skimmel på adressen Sofievej 20 i Hellerup.

Der blev oplyst af rekvirenten at huset har haft betydelige vandskader og i den forbindelse er der kommet meget synlige skimmelsvampe. Planen e at alt skal stribes fuldstændigt for alt indvendigt og istandsættes.

Der blev arbejdet til at tømme huset for inventar, samt åbnet et lille stykke af gulvet på loftet, da vi kunne konstatere en stor vandskade her. Åbningen af loftet var kun for at prøve at danne os et omfang om hvor slemt det var. Imellem tiden har arbejdstilsynet været forbi, og de har lukket pladsen fordi de er i tvivl om hvor meget skimmelsvamp der er i huset, og om dem der arbejder der skal have luftværn på eller om det er nok med en maske.

2. Formål

Formålet med undersøgelsen er at klarlægge art af mikrobiel vækst/skimmelsvampevækst på ovennævnte lokalitet samt årsager hertil. Desuden skal undersøgelsen munde ud i en anbefaling til en handlingsplan for eventuelle afværgeforanstaltninger.

Denne rapport omfatter prøvetagning, analyseresultater, observationer, vurdering af resultater og anbefalinger.

3. Prøvetagning

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget følgende prøver;

- 4 stk. luftprøver (Agar Air gel)
- 3 stk. prøver af overflader (aftryk)
- 3 stk. prøver af overflader (mycometer)

I tillæg er der målt fugtighed i overflader forskellige steder

Fotodokumentation af prøver er vist i bilag 1.

Luftprøverne er udført som aggressive måling, hvor der er anvendt løvblæser i rummet for at hvirvle støv op og frigive evt. bunde spore fra overflader, inden luftprøverne er taget.

4. Prøvetagnings- og analysemetoder

Skimmel i luft – Rotary Centrifugal Air Sampler (RCS)

Forekomst af skimmelsvampesporer i luften er undersøgt med luftprøver. Prøverne udtages vha. en luftmåler, RCS Air Sampler, i 4 minutter. Der benyttes et dyrkningsmedie, agar strips af type YM, på hvilket sporerne bliver opsamlet. Agar strips dyrkes i varmtabel seq tabel arabiceskab i 5-7 døgn ved 25 °C.

Efter 5-7 døgns inkubation analyseres agar strips vha. mikroskopi. Antallet af spiredygtige kolonier optælles og omregnes til et så kaldt kimtal, der afrapporteres per m^3 (CFU/m^3, hvor CFU = colony forming units). Kimtallet kan bruges til at vurdere niveauet af skimmelsporer i luften i de undersøgte områder.

Arten af de spiredygtige kolonier bestemmes også, dvs. analyseresultatet fortæller hvilke typer af skimmelsvampe der vokser på stedet. Denne metode giver en mulighed for at skelne mellem almindelige luftbårne skimmelsvampe og støvbundne skimmelsvampe samt bygningsrelaterede skimmelsvampe, som ofte indikerer vækst på selve prøvestedet.

Der er ikke defineret grænseværdier for, hvor stort et indhold af sporer luften må indeholde. Nedenstående tabel kan anvendes som vejledende, men er afhængigt af sporesammensætning og især af antallet af sporer i udeluften, som samtidig måles som referenceværdi. Farvekoderne i tabellen går igen i resultatskemaer for analyseresultater.

Tabel 1: Forslag til vurderingsgrundlag for skimmelsporer i luft. Med udgangspunkt i tabel 19, SBi-anvisning 204, 1. udgave 2003.

Eksponeringsstyrke	**0 - Ingen**	**1 - Svag**	**2 - Middel**	**3 - Stor**
Grænseværdier	< 200 CFU/m^3	200-300 CFU/m^3	300-500 CFU/m^3	> 500 CFU/m^3
Bemærk: BIAP-slitsampler dyrket på V8 agar. Indblæsningsluftens risikoklasse 0 bør højst være som udendørs niveau (varieret over året og døgnet). Øvrig vurdering forudsætter typisk udendørs skimmelsvampe. Bemærk hvilke slægter, der findes. CFU = colony forming units				

Skimmel på overflader – aftryksplade

Forekomst af skimmelsvampe på overflader er undersøgt ved aftryksplader, som består af en lille plastskål med et dyrkningssubstrat bestående af V8-agar. Aftrykspladen presses ned på den overflade der ønskes undersøgt for skimmel. Eventuel skimmel og sporer sætter sig dermed på pladen der bagefter dyrkes i varmeskab i 5-7 døgn ved 25 °C.

Efter 5-7 døgns inkubation analyseres aftrykspladen vha. mikroskopi. Antallet af spiredygtige kolonier (colony forming units, (CFU)) optælles og arten af kolonierne bestemmes. Analyseresultater inddeles i tre kategorier afhængig af hvor mange kolonier der er fundet. Kategorierne er præsenteret i nedenstående tabel, farvekoderne går igen i resultatskemaer for analyseresultater.

Tabel 2: Vurderingsgrundlag for aftryksplader, med udgangspunkt i tabel 11, SBi-anvisning 204, 1. udgave 2003.

Kategori	**Antal kolonier per 25 cm^2**	**Tolkning**
A	≤ 10	Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau
B	11-50	Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau
C	>50	Niveauet af skimmelsvamp er meget over normalt baggrundsniveau og skyldes massiv vækst af skimmelsvamp

Analyseresultatet fortæller også hvilke typer af skimmelsvampe der vokser på stedet. Denne metode giver en mulighed for at skelne mellem almindelige luftbårne skimmelsvampe og støvbundne skimmelsvampe samt bygningsrelaterede skimmelsvampe, som ofte indikerer vækst på selve prøvestedet.

Skimmel på overflader – Mycometer test
Forekomst af skimmelsvampe på overflader er undersøgt ved Mycometer testen. Mycometer testen er en metode til kvantificering af biomassen af skimmelsvampe. Det er en danskudviklet og patenteret metode, der anvendes i forbindelse med undersøgelser af bygninger med skimmelproblemer.

Der udtages et swipe af overfladen vha. en vatpind på et areal der er 9 cm^2. Mængden af skimmelsvamp bestemmes ved en fluorometrisk bestemmelse af aktiviteten af enzymet beta-N-acetylhexosaminidase (NAHA), der findes i skimmelsvampe. Der dannes herved fluorescens som kan måles vha. et fluorometer. Resultater præsenteres som Mycometertal med enheden Fluorescence Units (FLU).

Analyseresultater inddeles i tre kategorier baseret på Mycometertallet der bliver påvist i prøven. Kategorierne er præsenteret i nedenstående tabel, farvekoderne går igen i resultatskemaer for analyseresultater.

Tabel 3: Vurderingsgrundlag for Mycometer surface test, FLU = Fluorescence Units (Fluorescensenhed).

Kategori	Mycometertal (FLU)	Tolkning
A	≤ 25	Omfang af skimmelsvampevækst er ikke højere end normalt baggrundsniveau. Dette er succeskriteriet for rengøringen af overflader kontamineret med skimmelsvampevækst.
B	26-450	Omfanget af skimmelsvampevækst er højere end normalt baggrundsniveau. Dette er oftest på grund af en høj koncentration af sporer og hyfefragmenter fra støvaflejringer. I nogle tilfælde kan det være tegn på gammel skimmelsvampeskade (skimmelsvampevækst).
C	> 450	Omfanget af skimmelsvampevækst er højt og højere end normalt baggrundsniveau. Dette er på grund af skimmelsvampevækst på overfladen.

5. Analyseresultater

Koncentrationen af skimmelsvampesporer i luften ses i nedenstående tabel 4. Prøvesteder fremgår af billede dokumentation i bilag 1 i rapporten. De fundne skimmelarter er beskrevet i bilag 2.

Tabel 4: Resultater af skimmel i luften

Resultater - Skimmel i luft					
Lab nr.	Prøvenavn	Art	Antal kolonier	Samlet antal CFU/m³	Kommentar
1	Stuen	Penicillium sp.	50 I alt: 50	313 I alt: 313	Overgroet
4	kontor 1.sal	Penicillium sp.	50 I alt: 50	313 I alt: 313	Overgroet
5	1.sal	Penicillium sp.	50 I alt: 50	310 I alt: 310	Overgroet
10	Udereference	Penicillium sp.	50 I alt: 50	313 I alt: 313	Overgroet
Metode:	DMA111, ikke akkrediteret analyse				
Bemærkning Risiko for vækst i bygninger: Ingen: <200 CFU/m^3, Lidt 200-300 CFU/m^3, Middel 300-500 CFU/m^3, Meget >500 CFU/m^3 (Forslag til vurderingskriterier i rumluft jf. By og Byg Anvisning 204)					

Koncentrationen af skimmelsvampesporer på overflader vises i nedenstående tabel 5. Niveauet af skimmelsvampe ligger over baggrundsniveau i 2 ud af 3.

Tabel 5: Resultater af skimmel målinger på overflader (aftryksplade)

Resultater - Skimmel på aftryksplade				
Lab nr.	Prøvenavn	Art	Samlet antal CFU/25 cm²	Kommentar
2	stuen	Ingen vækst	0 I alt: 0	Ingen vækst
3	Reol i stuen	Penicillium sp. Cladosporium sp. Aspergillus sp.	50 50 50 I alt: 150	Overgroet

9	væg 1.sal	Cladosporium sp. Penicillium sp.	50 50 I alt: 100	Overgroet
Metode:	DMA111, ikke akkrediteret analyse			

Bemærkning

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. ≤ 10 kolonier/25cm^2

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. > 10 kolonier/25cm^2 < 50 kolonier/25cm^2

Kategori C: Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau og skyldes massiv vækst af skimmelsvamp. > 50 kolonier/25cm^2

Nedenstående tabel 6 viser analyseresultat for mycometer test på mursten.
Niveauet af skimmelsvampe i prøven er over normalt baggrundsniveau dvs. høj risiko for vækst af Skimmelsvampe på selve murstenen.

Tabel 6: Analyseresultat for Mycometer test

Resultater - MycoMeter-test							
Lab nr.	Prøvenavn	Analyseret materiale	Mycometer-tal	Målelig forekomst af svampebiomasse			Kommentar
				Ingen/ringe (A)	Moderat (B)	Massiv (C)	
6	mursten	Overflade	122		X		
7	mursten	Overflade	19	X			
8	mursten	Overflade	102		X		
Metode:	DMA110 (MycoMeter certificeret), ikke akkrediteret analyse						

Bemærkning
Overflade
Resultat er per 9 cm2
A = MycoMeter-tal ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.
B = 25 < MycoMeter-tal ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvamp.
C = MycoMeter-tal > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmel
UDG: Under detektionsgrænsen

6. Observationer og fugtmålinger

Der er fortaget fugtmålinger af overflader i kælderrummet. Fugtmålingerne er fortaget ved hjælp af Tramex MEP kapacitetsmåler til relativ bedømmelse af opfugtede områder, samt måling af træfugt. Kapacitive fugtmålere er egnet til hurtige, relative undersøgelser, hvor fugtige områder klarlægges i forhold til områder med lavt fugtindhold. Målingen udføres på overfladen og er indikativ for fugtigheden i en dybde på op til 3 cm. Målingerne angives på en relativ skala, hvor 0-40 er et lavt fugtniveau, vist i displayets grønne skala. 40-60 er moderat, men som regel et acceptabelt fugtniveau, vist i displayets gule skala hvor 60-100 er forhøjet fugtniveau, vist i displayets røde skala.

Ved undersøgelsen blev der foretaget en visuel gennemgang af huset. Fugtmålinger af inde- og ydervægge var meget forhøjede. Der blev observeret et umiddelbart kraftige skimmelproblem i form af synlig vækst og stærke lugtgener i hele huset.

7. Vurdering og anbefaling

Samlet antal af skimmelarter i luften og på overflader er ret høj. I henhold til By og Byg anvisning 204 klassificeres dette som negativ indeklimapåvirkning hos ikke allergiske personer.

Instruks ved arbejder med skimmel-inficerede materialer

1. Alle som arbejdet eller opholder sig i skimmelramte områder bør have maske på med A2P3-filter, handsker, tætsluttende godkendt dragt, gummistøvler og øjenbeskyttelse. Man kan evt. bruge turbomaske.
2. Man bør undgå at røre ved skimmelramte materialer med bare hænder.
3. Der bør opsættes luftrensere med passende HEPA-filtre så skimmelsporerne filtreres væk fra luften i saneringsperioden.
4. Der skal etableres undertryk i skimmel-zonen.
5. Alle nedrevne materialer pakkes ind i plastikposer og bæres ud.
6. Alle overflader støvsuges. Støvsugeren skal være med effektivt HEPA-filter eller udblæsning til det fri. Hvis man bruger støvsuger med udblæsning til det fri, så skal udblæsningsluften også først være renset med HEPA-filter.
7. Efter endt støvsugning skal støvsugerposer bortskaffes.
8. Følg ellers: "By og Byg anvisning 205 – Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst 2003"
9. Efter saneringen laves afsluttende skimmelsvampeprøver på overflader og til kvalitetssikring af saneringen. Der laves en kvalitetssikringsrapport og Dansk MiljøAnalyse står gerne for prøvetagning og rapportskrivning.

Al sanering og afrensning af skimmelangrebne materialer bør udføres under kontrollerede forhold iht. gældende lovgivning ift. både miljø og arbejdsmiljø for at minimere risikoen for forkert håndtering og spredning.

Vi anbefaler, at afrensning udføres af et firma som har en faglig ekspertise indenfor fjernelse og afrensning af skimmelsvamp. Personalet bør have relevante kurser og uddannelse.

Dansk MiljøAnalyse står gerne til rådighed i det videre forløb.

Vedbæk den 25-03-2019

Dirya Ismail
Fugt/skimmel Rådgiver

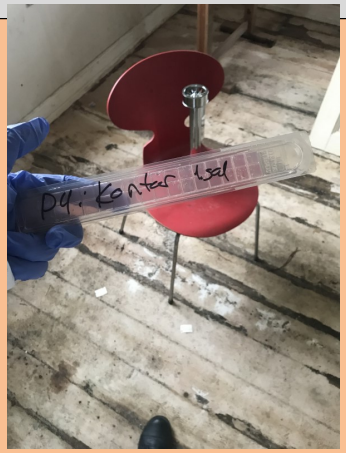
dansk
MILJØANALYSE

Skelstedet 5, Trørød
DK-2950 Vedbæk
(+45) 45662095
www.dma.nu
lab@dma.nu

Bilag 1

Fotodokumentation

Lab nr.	Beskrivelse	Indhold	Foto	
1	Stuen	Skimmel		
2	stuen	-		
3	Reol stuen	Skimmel		

Lab nr.	Beskrivelse	Indhold	Foto	
4	kontor 1.sal	Skimmel		
5	1.sal	Skimmel		
6	mursten	Mycometer		

Lab nr.	Beskrivelse	Indhold	Foto	
7	mursten	-		
8	mursten	Mycometer		
9	væg 1.sal	Skimmel		
10	Udereference	Skimmel		

dansk
MILJØANALYSE

Skelstedet 5, Trørød
DK- 2950 Vedbæk
(+45) 45662095
www.dma.nu
lab@dma.nu

Bilag 2. Beskrivelse af de fundne skimmelsvampearter

Aspergillus sp. trives ved relativt høje temperaturer, hvilket gør fugtige og opvarmede bygninger til oplagte vækstområder. Aspergillus også findes naturligt i udendørsluften, den vokser på og nedbryder plantedele, lagret korn og i og på jord.

Cladosporium sp. findes i massive mængder i udendørsluften, især hen over sensommeren og i det tidlige efterår, og der vil derfor naturligt være sporer fra disse svampe i husstøv. Den kan give voldsomme reaktioner hos allergikere. Cladosporium sp. kan dog også vokse indendørs, hvor den trives ved lavere temperaturer og varierende fugtighed, f.eks. i et tagrum med utætheder i taget, hvor skiftevis vådt og tørt vejr giver ideelle vækstbetingelser.

Penicilium gruppen - sporer fra disse svampe findes naturligt i udendørsluften og aflejres derfor også i støv i bygninger uden fugtproblemer. Ved fugtskader er de dog blandt de første skimmelsvampe til at vokse frem og kan hurtigt afgive et stort antal sporer til indeklimaet. Flere af arterne kan vokse ved relativt lav fugtighed.

Relateret document 6/7

Dokument Navn:	**Eibye Radgivning udtalelse om husets tilstand.pdf**
Dokument Titel:	**Eibye Radgivning udtalelse om husets tilstand**
Dokument ID:	**2968802**

VS: Sofievej 20B

Morten Rix-Møller <morten@limousineservice.dk>

Man 29-04-2019 12:26

Til: anjaklode@hotmail.com <anjaklode@hotmail.com>

Nedenstående skal med til kommunen.

Kære Anja og Morten,

Efter vi besigtigede ejendommen, har jeg talt med en skimmelekspert, og nedenfor får I min vurdering af situationen.

Ved besigtigelsen var ejendommens tag væk, og hele ejendommen var kraftigt opfugtet. Ifølge de tilgængelige oplysninger har ejendommen stået uden tag i flere år.

Alt indbo m.v. stod stadigvæk i ejendommen, og alt var opfugtet og ødelagt.

Det er vores vurdering, at alt træværk er nedbrudt af fugt, og at der findes skimmelvækst overalt bag tapeter m.v. Vores skimmelekspert oplyste, at det vil være umuligt at fjerne skimmelvæksten helt fra ejendommen, og det er også vores erfaring fra lignende sager.

Der vil således være en risiko for, at skimmelvæksten vil komme tilbage selv om man behandler efter alle kunstens regler.

Med venlig hilsen
Eibye Rådgivning ApS

Flemming Eibye

Jernholmen 36, 1. sal
2650 Hvidovre
T: +45 8882 0999

Eibye Rådgivning

Relateret document 7/7

Dokument Navn:	**Eibye Rådgivning faglig vurdering.pdf**
Dokument Titel:	**Eibye Rådgivning faglig vurdering**
Dokument ID:	**2968803**

Fra: Flemming Eibye [mailto:fei@eibyeraadgivning.dk]
Sendt: 15. maj 2019 08:34
Til: Morten Rix-Møller
Emne: Sofievej 20B

Vi er blevet forespurgt om det er muligt at bevare de bevaringsværdige værdier i huset.

Set ud fra den betragtning, at det ofte er de materialer og den forarbejdning af dem, som blev brugt ved opførelsen af ejendommen, der skaber bevaringsværdien, vil det være næsten umuligt at bevare denne værdi i det aktuelle hus.

Huset har stået uden tag igennem en længere periode, og alle trædele i huset har taget ubodelig skade. Det eneste fra det gamle hus der kan benyttes, er de 4 ydre vægge, som er så opfugtede, at de i vid udstrækning skal ommures. Endvidere findes der skimmelvækst overalt i de eksisterende konstruktioner. Det vil være muligt at fjerne de aktuelle angreb af skimmel, men det vil ikke være muligt at forhindre en fremtidig opblussen af skimmelvækst. Det vil ikke være muligt at opnå en garanti for, at der ikke vil kunne opstå et nyt angreb af skimmelvækst i huset efter den omfattende renovering.

Efter undersøgelse af udbedringer af skimmel iht. anbefalinger fra DMA, må vi derfor konkludere, at det ikke er muligt at garantere en fremtidig skimmelvækst, og således kan vi ikke anbefale at eksisterende hus renoveres.

Vi har regnet på en pris på renovering af eksisterende hus, kontra opførelse af et nyt hus. En renovering vil være en betydelig meromkostning, i forhold til ny opførsel af et nyt sundt hus.

Vores beregninger er vedhæftet.

Med venlig hilsen
Eibye Rådgivning ApS

Flemming Eibye

Jernholmen 36, 1. sal
2650 Hvidovre
T: +45 8882 0999

Eibye Rådgivning

Dokument Navn:	**Luftfoto.pdf**
Dokument Titel:	**Luftfoto**
Dokument ID:	**2968864**
Placering:	**Emnesager/Søndersøvej 41A, 1. sal. Søndersøhave. Nedlæggelse af plejebolig/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Søndersøvej 41A, 1. sal. Søndersøhave. Nedlæggelse af plejebolig i forbindelse med ombygning af plejehjemmet**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**4**

Dette dokument blev genereret af

Søndersøvej 41-43		GENTOFTE KOMMUNE
Dato: 03-04-2019	Mål: 1:1000	Initialer:

Relateret document 2/4

Dokument Navn:	**Ansøgning.pdf**
Dokument Titel:	**Ansøgning**
Dokument ID:	**2968865**

Ansvarlig myndighed

Gentofte Kommune
Sagsnummer: 2018 - 2257

Indsendt af

Martin Bramming
Gl. Klausdalsbrovej 551
2730 Herlev
E-mail: martin@tegneriet-mb.dk
Telefon 42348219
CVR / RID CVR:34818819-RID:25308749

Indsendt: 27-02-2019 15:50
BOM-nummer: byg-2018-258754
Indsendelse nr.: 2
Fase: Ansøgning

Ansøgning for BR18 - Servicemål Etagebyggeri boliger

Projekt:	Søndersøvej 41, 2820 Gentofte
Klassifikation:	KLnr: 02.34.02 P19 B
Ansøgningstyper	Lejligheder og boliger med vandret lejlighedsskel

Sted(er)

Adresser	Søndersøvej 41, 2820 Gentofte
Ejendomme	Ejendomsnr.: 203401
Matrikler	Jægersborg - 1lf

Ansøgere

Martin Bramming
Gl. Klausdalsbrovej 551
2730 Herlev
E-mail: martin@tegneriet-mb.dk
Telefon: 42348219

Dokumentation for overholdelse af Bygningsreglementet	Arbejdet afsluttet	fjernet

Dokumentation

Titel	Fase	Ændring
Planlagt arbejde	Ansøgning	ændret

Vælg matrikel

Valgte matrikler

- Jægersborg - 1lf

Kontaktoplysninger på ejeren

Formularfelt	Udfyldt værdi
Navn	Gentofte Kommune
Vejnavn	Bernstorffsvej
Husnummer	161
Etage	
Dørbetegnelse	
Postnummer	2920
By	Charlottenlund
Telefon	
Email	
Evt. CVR-nr	

Fuldmagt

Underskrift:
De tilknyttede bilag indeholder underskrifter

Dokumentationen er ikke underskrevet.

Redegørelse:

Bilag
FULDMAGT 2018-11-27.pdf

Planlagt arbejde

Redegørelse:
Der ansøges om tilladelse til at indrette følgende:

- Bygning E, underetage: Indretning af nye lokaler frisør og fodpleje - se tegning A 99 29
- Bygning A-B, stueetage: Indretning af depot og kontor - se tegning A 99 30
- Bygning B-C, stueetage: Ny glasvæg for opdeling af cafeområde - se tegning A 99 31

- Bygning A-B, 1. sal: Nedlæggelse af lejlighed og indretning af kontor - se tegning A 99 32
- Bygning C, 1. sal: Indretning af nyt køkken samt ny indskudt etage for indretning af 2 kontorer - se tegning A 99 33
- Nye vinduer i facade - se tegning A 99 39

27/2 2019: Hermed svar på jeres skrivelse af 6/2 2019.

Se vedhæftede dokumenter.

Bilag
1903-04 Brandplaner 2019-02-13.pdf
1903-04 Svar på mangelskrivelse 2019-02-27.pdf

Plantegninger (etageplaner)

Redegørelse:

Bilag
SØN41 Tegninger 29-33 2018-11-28.pdf
SØN41 Tegninger 09-21 2018-11-28.pdf

Facadetegninger/facadeskitser

Redegørelse:

Bilag
SØN41 Tegning 39 2018-11-28.pdf

Byggeret og helhedsvurdering

Markeret ikke relevant:

Ubebyggede arealer

Markeret ikke relevant:

Brand og konstruktionsklasse

Formularfelt	Udfyldt værdi
Vælg Brandklasse	Brandklasse 2 [Kode: 2]
Vælg Konstruktionsklasse	Konstruktionsklasse 1 [Kode: 1]
Begrundelse for valgt brand- og konstruktionsklasse samt andre bemærkninger	

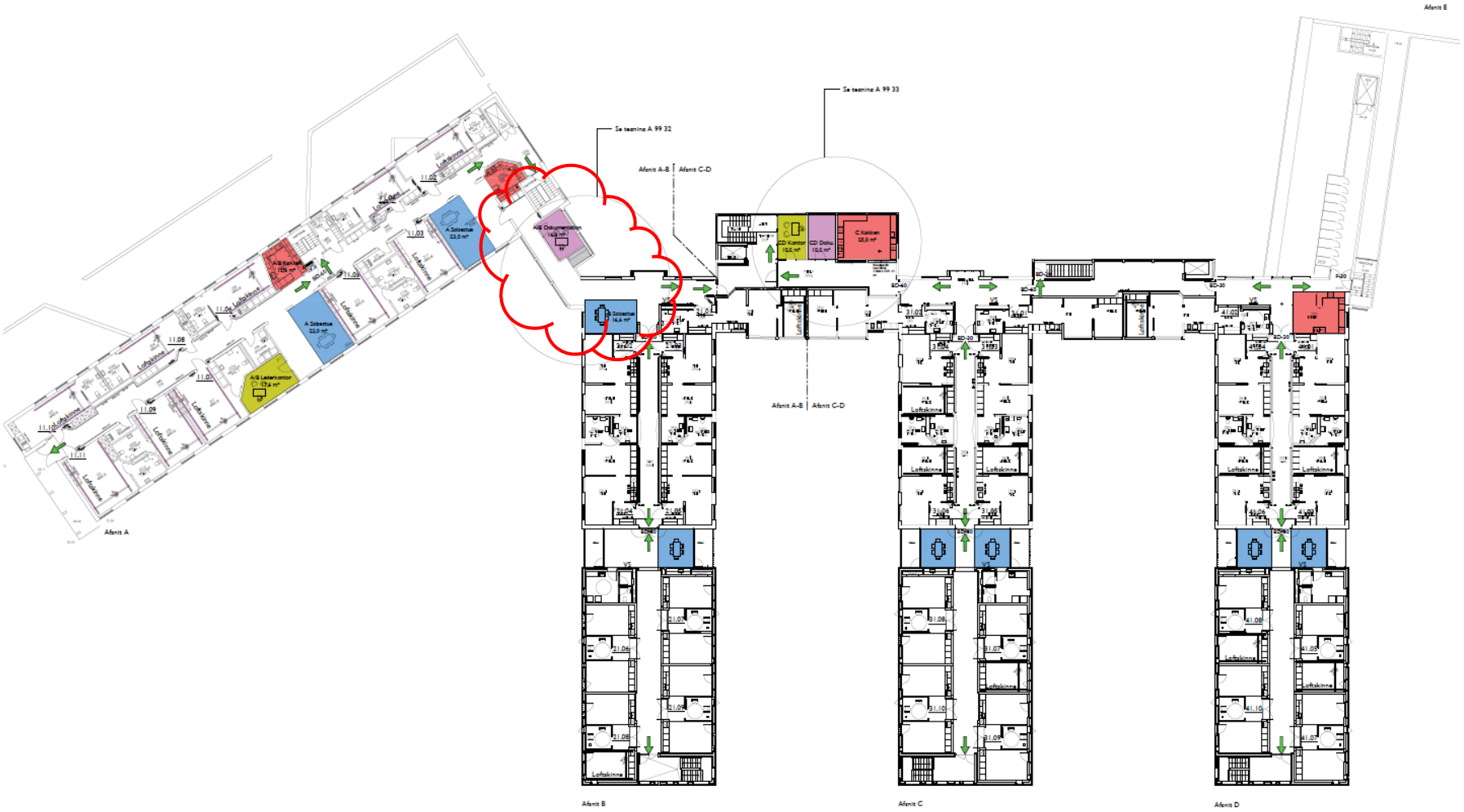
Bilag
SØN41 Brandteknisk redegørelse 2018-10-04.pdf

Relateret document 3/4

Dokument Navn: **Etageplaner.pdf**

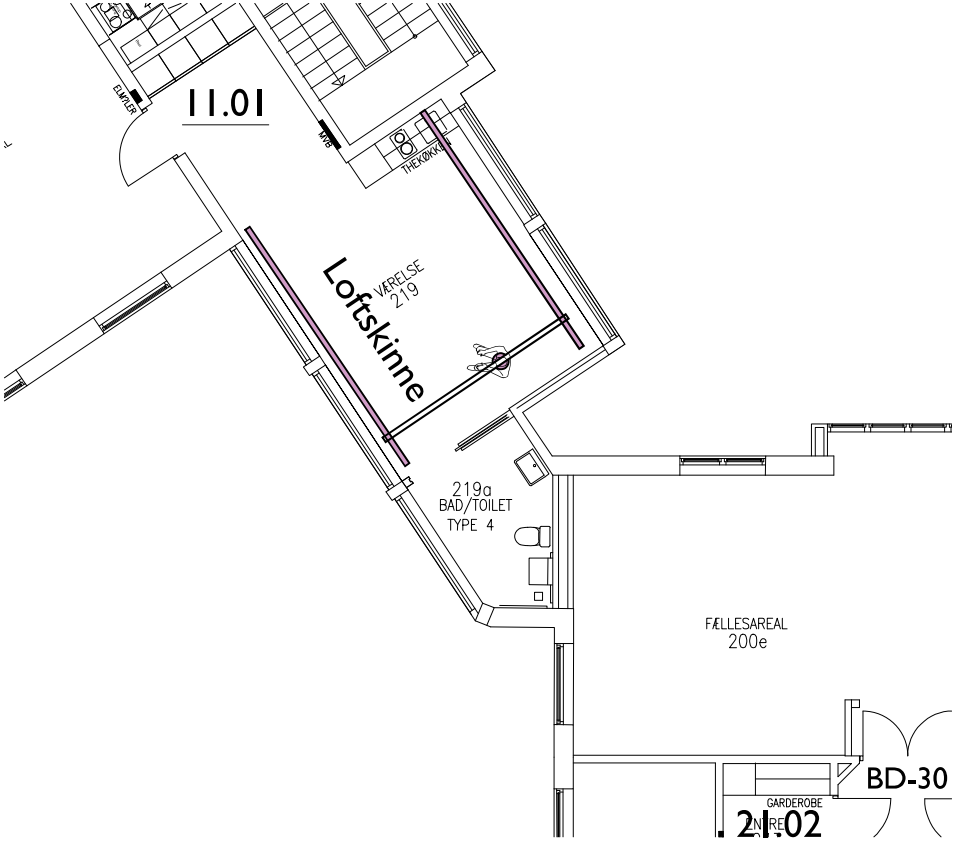
Dokument Titel: **Etageplaner**

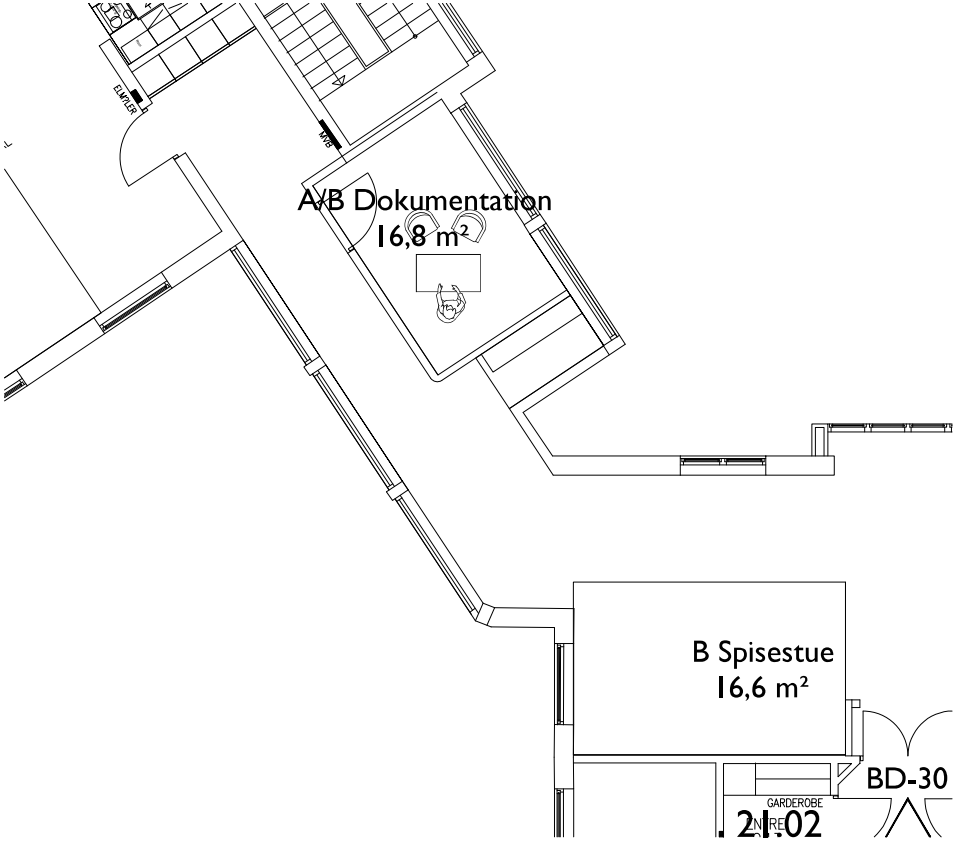
Dokument ID: **2968867**


Afsnit E
Se tegning A 99 32
Se tegning A 99 33
Afsnit A-B
Afsnit C-D
Afsnit A-B
Afsnit C-D
Afsnit A
Afsnit B
Afsnit C
Afsnit D

Relateret document 4/4

Dokument Navn:	**Nedlæggelse af bolig - Plantegning.pdf**
Dokument Titel:	**Nedlæggelse af bolig - Plantegning**
Dokument ID:	**2968868**





Nedlæggelse af lejlighed:

- Eksisterende lejlighed 11.01 konverteres til gangareal mellem afsnit A og B.

Indretning af kontor

- I nyt gangareal indrettes kontor, adskilt fra flugtvej iht. lovkrav. I facaden isættes vindue som i øvrig del af facaden.

Søndersøhave

Tegn. nr. A (99) 32

Tegn.	Konstr.	Landsk.	Godk.	Sag nr.	Mål	Dato	Rev.
mb			MB		1:100	27/11 2018	-

Ombygning af eksisterende plejehjem
Eksisterende og Fremtidige forhold
1. sal

Matr. nr. -

Tegneriet
Gl. Klausdalsbrovej 551 - 2750 Herlev
Mobil 42 34 82 19
martin@tegneriet-mb.dk

Dokument Navn:	**Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte. 2019, 1.pdf**
Dokument Titel:	**Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte. 2019, 1**
Dokument ID:	**2980871**
Placering:	**Emnesager/Opfølgning fra opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte - 4. kvartal 2018/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Opfølgning på afsluttede opgaveudvalg**
Dagsordenspunkt nr	**5**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

Dette dokument blev genereret af

Opfølgning på opgaveudvalget Detailhandel i Gentofte

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen:	24. september 2018
Reference til stående udvalg:	Bygnings- og Arkitekturudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget.
Opgaveudvalgets opgave:	Udarbejde et forslag til en strategi for bevaring og udvikling af detailhandelen i Gentofte samt et idékatalog med forslag til, hvordan detailhandelen, ejendomsejere, borgere og kommune aktivt kan bidrage til at realisere indsatser, der fremmer detailhandelens udviklingsmuligheder i kommunen.

Opfølgning pr. maj 2019

Lancering

Efter vedtagelsen af detailhandelsstrategien i Kommunalbestyrelsen blev der udsendt en pressemeddelelse. Den nye arkitekturpolitik blev efterfølgende omtalt i Villabyerne.

Forankring og formidling

Der er oprettet et nyt site på kommunens hjemmeside, hvor alle kan byde ind og med udgangspunkt i strategien og idékataloget være med til, at handels- og mødestederne i Gentofte bliver endnu mere levende og attraktive.

På årets erhvervskonference var der også fokus på sammenhængen mellem erhvervsliv og handels-, kultur- og byliv.

Repræsentanter fra Gentofte Handelsstandsforening og kommunen har drøftet, hvordan der kan skabes initiativer omkring bylivet, der kan understøtte butikslivet, bydelscentrenes identitet og få det gode samarbejde herom i gang. I den forbindelse er der etableret et netværk med repræsentanter fra henholdsvis de handlende og kommunen.

Som et eksempel på en aktivitet kan det nævnes, at flere arrangementer i forbindelse med kampagnen ”Danmark for målene” i Gentofte Kommune lægges i bydelscentrene for at bidrage til bylivet. Kampagnen er landsdækkende og gennemføres for at udbrede kendskabet til FN’s 17 verdensmål.

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2019-1.pdf**
Dokument Titel:	**Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2019-1**
Dokument ID:	**2984513**

GENTOFTE KOMMUNE

Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2019-1

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen:	29. oktober 2018
Reference til stående udvalg:	Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget
Opgaveudvalgets opgave:	Udarbejde forslag til en ny arkitekturpolitik

Opfølgning pr. maj 2019

Foldere vedrørende arkitektur
De foldere, der blev foreslået udarbejdet i forbindelse med opgaveudvalget, er udarbejdet. Den ene folder handler om arkitektur i Gentofte Kommune, herunder værdier, kvalitet og seværdigheder. Denne folder er blandt andet tiltænkt tilflyttere, ejendomsmæglere og andre, der ønsker en indføring i arkitektur i Gentofte. Den anden folder handler om arkitekturpolitik og praksis for Gentofte Kommunes organisation, til brug ved myndighedsbehandling og for Gentofte Kommunes egne projekter.

Interessegruppe om arkitektur i Gentofte
En del af de borgere, der deltog i opgaveudvalget om Arkitektur i Gentofte, har oprettet en interessegruppe. De har på et møde drøftet tiltag, der kan følge op på arkitekturpolitikken.

I forlængelse heraf blev der den 30. april 2019 afholdt et møde på Jægersborg bibliotek med deltagelse af medlemmer af interessegruppen og Gentofte Kommune - administrationen. På mødet blev de to ovennævnte foldere præsenteret, og interessegruppen fortalte, hvad de vil fokusere på i det videre arbejde med arkitekturpolitikken, herunder en række arrangementer på Jægersborg Bibliotek. Arrangementerne vil blandt andet bestå af en udstilling om Jægersborg, en studiekreds om byrummets arkitektur, samt et visionsværksted for Ibstrup Torv, herunder hvordan der eventuelt kan ske en revitalisering af torvet.

Ombygning- og renoveringsprojekter
Siden primo januar 2019 har Gentofte Kommune efter arkitekturfaglig vurdering truffet afgørelse i godt og vel 20 større og mindre byggesager på bevaringsværdige ejendomme.

For Gentofte Kommunes egne større anlægsprojekter gælder, at der lægges vægt på valg af kvalificerede og visionære arkitektfirmaer. Dette gælder fx for den kommende overbygning på Maglegårdshallen, nye ældreboliger til Nymosehave og dispositionsforslaget for udvidelsen af Gentofterenden, som både er et klimatilpasningsprojekt, men samtidigt løftes også den rekreative og landskabelige værdi af området.

Omkring 60 mindre opgaver har været arkitektonisk vurderet-/bearbejdet siden primo januar, hvoraf blandt andet kan nævnes følgende:

- Ankomstpartiet til kapellet på Mariebjerg Kirkegård er blevet ombygget for at øge tilgængeligheden, og der er i den forbindelse tilføjet en rampe. Ombygningen er sket med respekt for helheden og med øje for detaljen. Samtidigt er pergolaen tilbageført, således at der igen er isat glasbyggesten i tagkonstruktionen. Glasbyggestenene lader lyset skabe et smukt og poetisk spil ned langs facaden, jf. billederne herunder.
- På Maglegårdsskolen er facader, vinduer og kunst i gavlen nænsomt restaureret. Maglegårdsskolens vinduespartier er særlig karakteristiske med deres fine proportionering, størrelse og profilering. Bevaring af ældre originale vinduer er bygningskulturelt og totaløkonomisk den bedste løsning.
- Fodboldklubben B1903´s bygninger, tegnet af Eske Kristensen i 1951, er renoveret og der er tilføjet ny arkitektur, som i form læner sig op af den bevaringsværdige bygning, men som i materialevalg viser, at den er et produkt af tiden.
- Nedbrudte broer i Øregårdsparken er kildeundersøgt og der er tegnet nye i overensstemmelse med de oprindelige broer, dvs. i engelsk havestil og i arkitekten Auguste Ramées formsprog.
- Der er tegnet og udført en mere autentisk udgave af den oprindelige GN Brandt's bænk til Gentofte Kommunes kirkegårde.
- Til både Øregaard Museum og til Garderhøjfortet er der udarbejdet pyloner, der både skilter smukt, og som er i overensstemmelse med Gentofte Kommunes inventarlinje.

Kapellet på Mariebjerg Kirkegård, ombygning af ankomstpartiet.

Kapellet på Mariebjerg Kirkegård, tilbageføring af pergolaen.

Nominering til RENOVER prisen 2019

RENOVER prisen er stiftet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond med henblik på at hylde de bedste renoveringsprojekter i Danmark. Alle kan indstille projekter, men det er nomineringsudvalget, der udvælger, hvilke projekter der skal nomineres. Vinderen af prisen kåres primo efteråret 2019. I Gentofte Kommune er flere projekter nomineret i år, blandt andet: Restaurering af facader på Maglegårdsskolen, om- og tilbygningen til fodboldklubben B1903, ombygningen af Experimentarium.

Fodboldklubben B1903, tilføjelse af ny arkitektur.

Maglegårdsskolen, facaderestaurering.

Netværk for arkitekturpolitik i praksis

Akademisk Arkitektforening har netop lanceret et nyt tværfagligt netværk, der beskæftiger sig med arkitekturpolitik, hvori Gentofte Kommune deltager. Det er et netværk til vidensdeling og erfaringsudveksling på tværs af kommuner, både i forhold til udarbejdelse og til implementering af en arkitekturpolitik. I netværket vil der være faglige oplæg og sparring. Der blev afholdt et opstartsmøde i Arkitektforeningen den 21. maj.