



Dagsorden til møde i Bygnings- og Arkitekturudvalget

**Mødetidspunkt 12-11-2020 17:00
Mødeafholdelse Rådssalen**

Indholdsfortegnelse

Bygnings- og Arkitekturudvalget

12-11-2020 17:00

1 (Åben) Strandvejen 110-112/Lille Strandvej 2-2C. Altaner på bevaringsværdig bygning	3
2 (Åben) Nymosevej 3- Nedrivning af bevaringsværdig ejendom.....	4
3 (Åben) Opfølgning på Arkitekturpolitik 3. kvartal 2020.....	5
4 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6
5 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	6

1 (Åben) Strandvejen 110-112/Lille Strandvej 2-2C. Altaner på bevaringsværdig bygning

Sags ID: EMN-2020-04951

Resumé

Der skal tages stilling til, om det skal tillades, at der opsættes 6 nye altaner på den bevaringsværdige bygning, herunder om altanværnene skal forsynes med uigennemsigtige værn. Ejendommen har bevaringsværdien 2.

Sagen blev på mødet den 8. oktober 2020 udsat med henblik på besigtigelse.

Baggrund

Plan og Byg har modtaget ansøgning om tilladelse til opsætning af 6 altaner med samme dimensioner og udtryk som de eksisterende 48 altaner på ejendommen. Der ansøges om altaner med åbne værn af hensyn til helhedsindtrykket og ønsket om at bevare et ensartet facadeudtryk. De eksisterende altaner er i 2015 således søgt om og godkendt som altaner med åbne værn. De nye altaner ønskes opsat på adresserne Lille Strandvej 2B, 3. tv., Lille Strandvej 2C, 1. th. og 3. th, Strandvejen 110A, 1. tv. og 4. tv., og Strandvejen 110D, st. th.

Af Kommuneplan 2017 fremgår af en generel ramme, at altaner skal etableres med uigennemsigtigt værn i minimum 1 meters højde for at sikre særlige nabohensyn ved at reducere indbliksgener. For villaområder er der vedtaget en temalokalplan, som fastlægger, at altaner og tagterrasser placeret på 1. sal og derover skal etableres med uigennemsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

Den generelle ramme i kommuneplanen er begrundet med, at Kommunalbestyrelsen er positivt indstillet over for etablering af altaner i etageboligområder såvel som centerområder og andre steder, hvor de kan forøge boligbebyggelsens kvaliteter. Samtidigt er der generelt et ønske om at imødegå indbliksgener i forhold til naboer.

Med henvisning til den generelle ramme i kommuneplanen kan det i forbindelse med byggesagsbehandlingen af sager om etablering af altaner og tagterrasser på etagebyggeri - efter en konkret vurdering - kræves, at der for at begrænse indbliksgener etableres uigennemsigtigt værn. Indbliksgenerne vurderes i forhold til naboejendomme eller anden bygning på egen grund.

I hovedparten af de modtagne ansøgninger om altaner på etageboliger er det med henvisning til kommuneplanen ud fra en konkret væsentlighedsvurdering af indbliksgener krævet, at der skal være uigennemsigtige værn.

Strandborg, Strandvejen 110 – 112/Lille Strandvej 2 - 2C, er en af de markante bevaringsværdige etagebebyggelser langs Strandvejen. Ejendommen er omfattet af Lokalplan 209 og er i den udpeget som bevaringsværdig (værdien 2).

De eksisterende 48 altaner er opsat mod baggården ud for beboelsesrum og køkkener, har en dybde på 1,3 m, og er udført med åbne værn.

De nu 6 ansøgte altaner vil skulle tilpasses de eksisterende altaner. Det sker ved, at altanerne indplaceres i de eksisterende altankolonner/-rækker, så "hullerne" udfyldes med altaner af samme udformning (bortset fra eventuelt uigennemsigtigt værn), størrelse og materialer. De nye altaner vil derved indføje sig i et eksisterende system, som de eksisterende altaner er opsat efter.

Besluttet det at give tilladelse til 6 nye altaner, vurderer Plan og Byg, at afstanden til naboejendommene er så begrænset (fra ca. 5,5 m til ca. 16,5 m), at der skal kræves uigennemsigtige værn for at reducere indbliksgener for naboejendommene.

Desuden vurderes det, at der skal stilles krav til, hvordan det uigennemsigtige værn skal udføres, således at det sikres, at værnene bliver ensartede og passer til bygningens bevaringsværdige arkitektur.

Ønske om ændringer af værnet på de allerede opsatte altaner, eksempelvis fra gennemsigtigt til uigennemsigtigt, vil kræve godkendelse fra kommunen, idet bygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

1. At der meddeles tilladelse til opsætning af 6 nye altaner på den bevaringsværdige bygning.
2. At der stilles krav om, at nye altaner udføres som eksisterende altaner bortset fra, at de nye altaner skal udføres med uigennemsigtige værn.
3. At der stilles krav om, at uigennemsigtigt værn udføres ensartet og tilpasses den bevaringsværdige bygning.

Tidligere beslutninger:

Udvalg: Bygnings- og Arkitekturudvalget

Dato: 08-10-2020

Udsat.

Bilag

1. Kortbilag, Strandvejen 110A (3609778 - EMN-2020-04951)
2. Skråfoto af bebyggelsen (3609777 - EMN-2020-04951)
3. Foto af baggården (3609776 - EMN-2020-04951)
4. Tegninger-2 (3611556 - EMN-2020-04951)

2 (Åben) Nymosevej 3- Nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Sags ID: EMN-2020-05690

Resumé

Der skal tages stilling til, om der skal gives tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige enfamiliehus på Nymosevej 3.

Baggrund

Ejendommen er i Lokalplan 308 fra 2008 udpeget som bevaringsværdig, og er tildelt bevaringsværdien 4.

Plan og Byg har modtaget ansøgning om nedrivning af det bevaringsværdige enfamiliehus på Nymosevej 3.

Ansøgningen begrundes med, at huset er i en meget dårlig vedligeholdelsesstand, er utidssvarende indrettet og ikke opfylder krav til varmeisolering.

Der foreligger en vurdering af ejendommens tilstand fra en uvildig byggesagkyndig. Rapporten konkluderer, at en renovering af huset vil ligge tæt op af prisen på et nybygget hus. Plan og Byg vurderer, at rapporten er retvisende.

Bygningens eksisterende bevaringsværdi er givet ud fra dens arkitektur, kulturhistorie og tilstand. 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. En renovering vil således ikke genetablere den tidligere fastsatte bevaringsværdi.

Det vurderes desuden, at huset med sine træfacader er usædvanligt for området og for Gentofte kommune, men at husets arkitektoniske værdier i sig selv ikke er umistelige. Der findes eksempler på denne bygningstype andre steder i landet, fortrinsvis i sommerhusområder.

I tilfælde af at der meddeles tilladelse til nedrivning, vurderer Plan og Byg, at der ikke er særlige grunde til at stille krav om, at der skal opføres et nyt enfamiliehus med samme placering, udformning og materialevalg som det eksisterende hus.

Bygnings- og Arkitekturudvalget har tidligere behandlet sager om nedrivning af bevaringsværdige huse i kategori 4: Bilag herom er vedlagt.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At der meddeles tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Oversigtskort og skråfoto - Nymosevej 3 (3654497 - EMN-2020-05690)
2. Save Nymosevej 3 (3654499 - EMN-2020-05690)
3. Byggeteknisk gennemgang.pdf (3654500 - EMN-2020-05690)
4. Tidligere afgørelser i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende nedrivning af bevaringsværdige bygninger (3663473 - EMN-2020-05690)

3 (Åben) Opfølgning på Arkitekturpolitik 3. kvartal 2020

Sags ID: EMN-2019-00326

Resumé

Der fremlægges opfølgning på realisering af anbefalinger fra opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte, som har refereret til Bygnings- og Arkitekturudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kultur-, Unge- og Fritidsudvalget.

Baggrund

Der fremlægges opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte pr. 3. kvartal 2020.

Opfølgningen vil efter udvalgsbehandlingerne blive sendt til orientering til de borgere, der var med i opgaveudvalget.

Indstilling

Det indstilles

Til Bygnings- og Arkitekturudvalget:

At opfølgningen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2020-3 (3628601 - EMN-2019-00326)

4 (Åben) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2019-03655

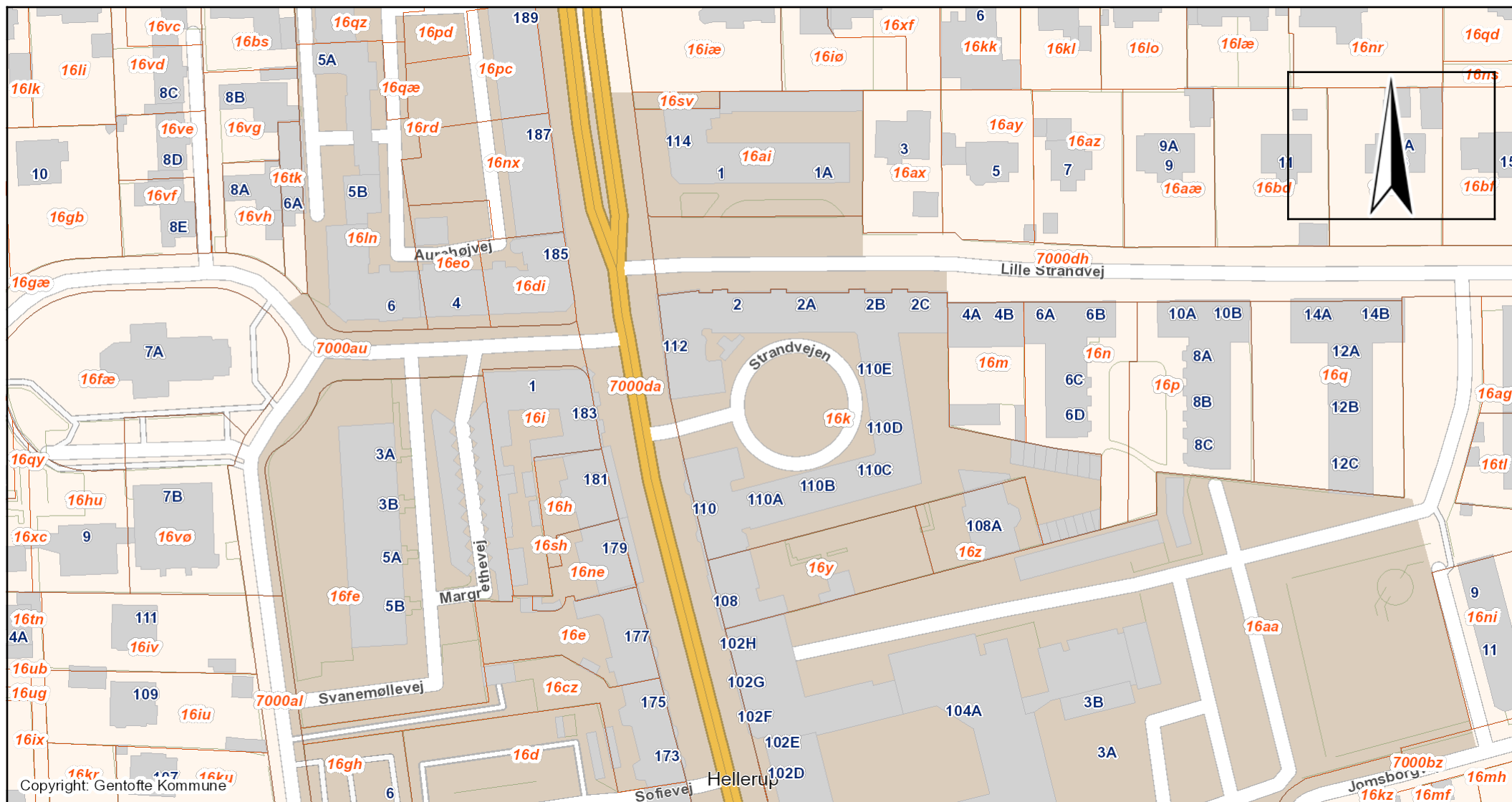
Tidligere beslutninger:

.

Bilag

5 (Lukket) Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Dokument Navn:	Kortbilag, Strandvejen 110A.pdf
Dokument Titel:	Kortbilag, Strandvejen 110A
Dokument ID:	3609778
Placering:	Emnesager/Strandvejen 110-112/Lille Strandvej 2-2C. Altaner på bevaringsværdig bygning/Dokumenter
Dagsordens titel	Strandvejen 110-112/Lille Strandvej 2-2C. Altaner på bevaringsværdig bygning
Dagsordenspunkt nr	1
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	4



Strandvejen 110A

6 nye altaner



GENTOFTE KOMMUNE

Dato: 24-09-2020

Mål: 1:1500

Initialer:

Relateret document 2/4

Dokument Navn:	Skråfoto af bebyggelsen.pdf
Dokument Titel:	Skråfoto af bebyggelsen
Dokument ID:	3609777

Bebyggelse set fra øst



Bebyggelsen set fra syd



Relateret document 3/4

Dokument Navn:	Foto af baggården.pdf
Dokument Titel:	Foto af baggården
Dokument ID:	3609776

Foto af baggården

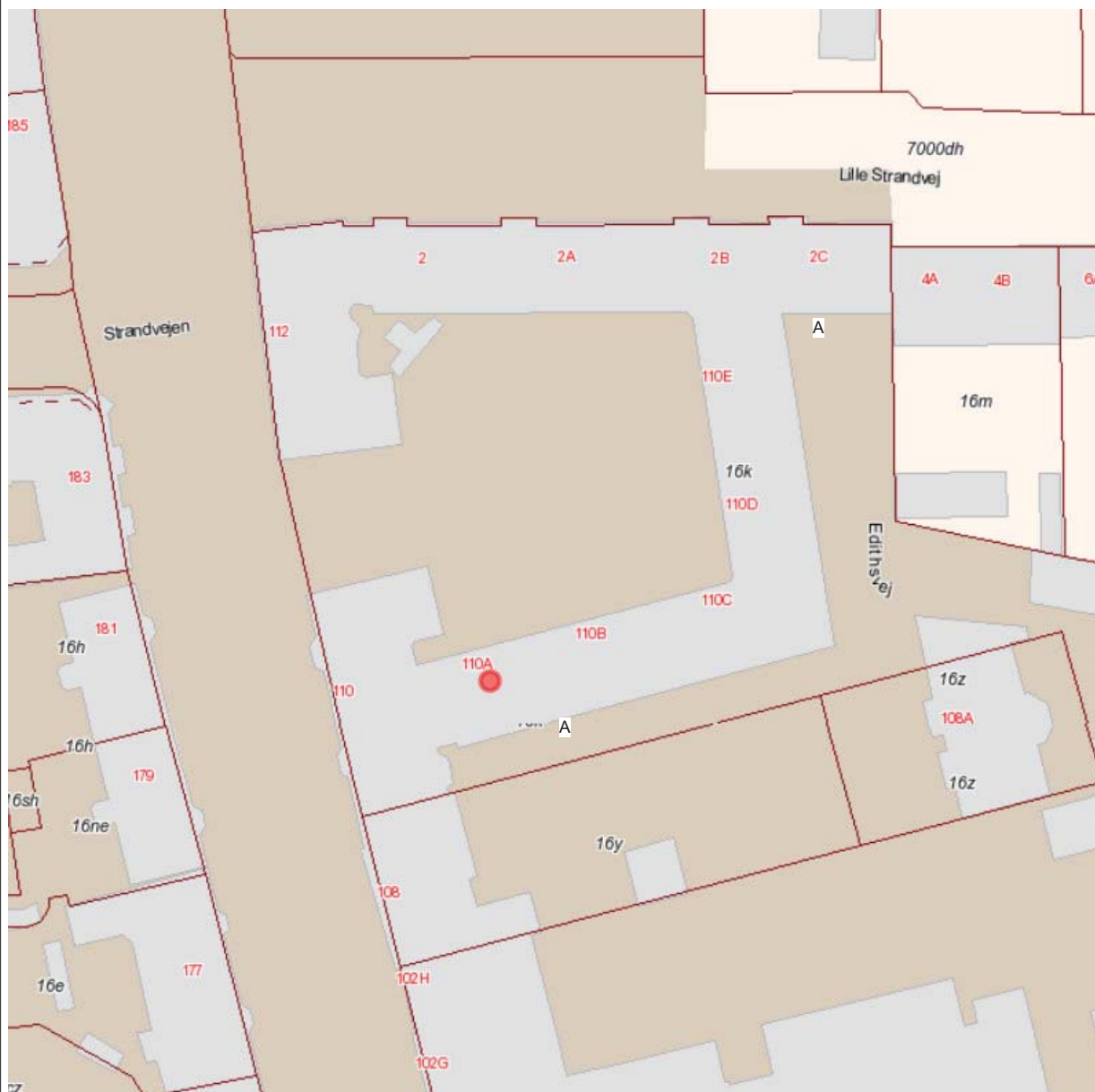


Relateret document 4/4

Dokument Navn: Tegninger-2.pdf

Dokument Titel: Tegninger-2

Dokument ID: 3611556



Note:

Facade, snit og plangrundlag er optegnet med scannede eksist. tegninger som grundlag. Facadens geometri er korrigeret iht. digitale opmålinger.

Alle mål i mm.

Murværk:

Hultagning udføres varsomt.

Døre

Der leveres DVC-godkendte dørpartier fremstillet i knastfrit fyrretræ. Dørpartierne har smalle rammer, lavenergiglas med varmkant og trepunkts lukning med indvendigt paskvil-greb. Dørpartierne tilstræbes udført i udseende og med faginddeling som eksisterende vinduer.

Antal

Model S1

Bund (tegning SB130)

Stålbund med glat frontprofil.

Gulvbelægning (tegning AG230)

Trægulv i FSC-godkendt hårdtræ. Gulvbrædderne monteres på strøer og gummilister og lægges parallelt med facaden med den glatte side opad.

Underbeklædning (tegning UB410b)

Hvid aluminiumsplade (brandhæmmende DIBOND 3 mm) monteret under stålbund.

Rækværk (tegning S110)

Tremmer i rundstålsprofiler samt stolper og vandrette profiler i fladstål. Rækværket fastgøres på bundens forkant.

Håndliste (tegning H100)

Halvrundt håndlisteprofil i FSC-godkendt hårdtræ. Hjørnerne skæres i smig med ca. 2 mm. mellemrum.

Farve

Rækværk i Antracit grå (RAL7016). Bundramme fremstår i galvaniseret stål (ulakeret).

Sideafskærmning

Rektangulær gavl med glas i aluminiumsramme.

Ophængning (forventet) (tegning F160)

Altanerne forventes ophængt med konsoller og indspændt stål, der fastgøres i murværket (1.- 3. sal) og i etageadskillelsen (4. sal). Al fastgørelse foregår udefra uden optagning af gulv.

Afvanding

Bunden har en svag hældning væk fra facaden, så afvanding sker over altanens forkant.

Signatur:

R1 Ranke nummer
(1.1) Positions nummer
(i) Indspændt i murværk
(is) Indsmuret stag
(s) Sideafskærmning, h = 1800 mm.



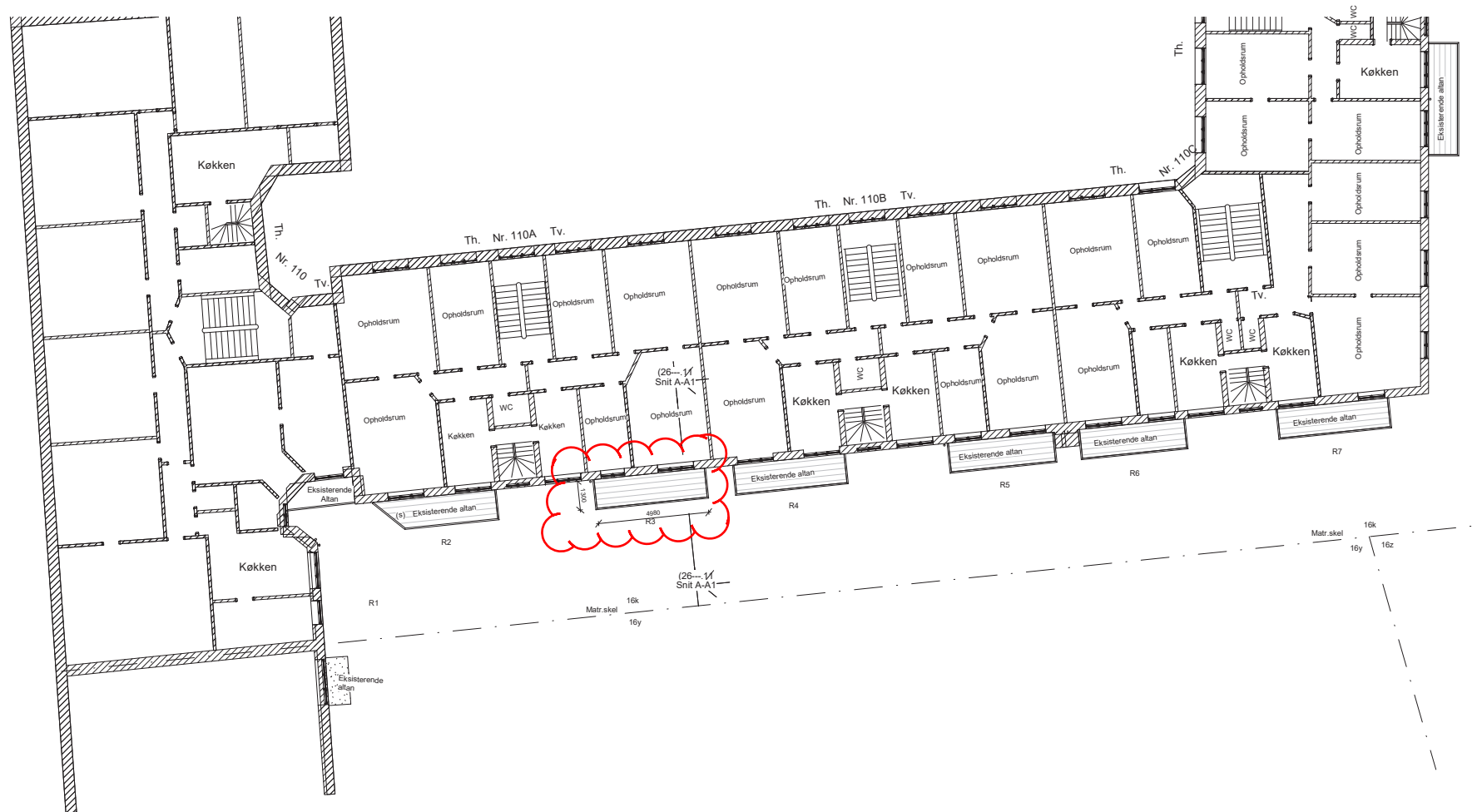
Strandvejen 110 Etape 2		Sagsnr.	10 mm
Strandvejen 110-112 & Lille strandgade 2, 2900 Hellerup		16411	
Matr.nr		Mål	Dato
16k Gentofte		1 : 500	30-01-2020
Fremtidige forhold		Udarbejdet	
Note & Matrikelkort		NO	
Altan.dk a/s Næstvedvej 4180 70 26 83 info@altan.d		(26)3.01	

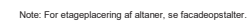
The floor plan shows a long, narrow building with three wings. The central wing is labeled 'Th. Nr. 110A Tv.' and 'Th. Nr. 110B Tv.'. The right wing is labeled 'Th. Nr. 110C'. The left wing is labeled 'Th. Nr. 110'. The plan includes various rooms such as Opholdsrum (living rooms), Køkken (kitchens), and WC (bathrooms). A red cloud-like outline highlights a specific area in the central wing, labeled R3, with dimensions 4980x1000. Other rooms are labeled with dimensions and room numbers. A north arrow is present on the right side.



Strandvejen 110 Etape 2		Sagsnr.	110 mm
Strandvejen 110-112 & Lille strandgade 2, 2900 Hellerup		16411	
Matrik	Mål	Dato	
16k Gentofte	1 : 100	30-01-2020	
Fremtidige forhold		Udarbejdet	Godkendt
Principplan 1.sal - R1-7		NO	
Altan.dk a/s Næstvedvej 4180 70 26 83 info@altan.dk		(26)3.02	

Strandvejen







Lille Strandvej



B 07.07.2020	NO	Altan tilføjet pos. (12.3)	Sagnummer	16411	10 mm
Strandvejen 110 Etape 2					
Strandvejen 110-112 & Lille strandgade 2, 2900 Helsingør					
Matr nr	16k	Gentofte	Mål	1 : 100	Dato 02/18/20
Fremtidig forhold			Udarbejdet	Godkendt	
Principplan - 3. sal - R8-15					
Altan.dk/ats Nørstvedvej 4180 70 26 83 info@altan.dk			(26)3.09 B		



Strandvejen 110 Etape 2		Sag.nr.	10 mm
Strandvejen 110-112 & Lite strandgade 2, 2900 Hellerup		16411	
Matr.nr.	16k Gentofte	Mål	1 : 100
Fremtidige forhold		Udsmykket	30-01-2020
Facadeopstalt, R1-7 og Snit A-A		NO	Godekendt
Altan.dk als i Nørstvedvej 4180 70 26 83 info@altan.dk		(26)3.11	

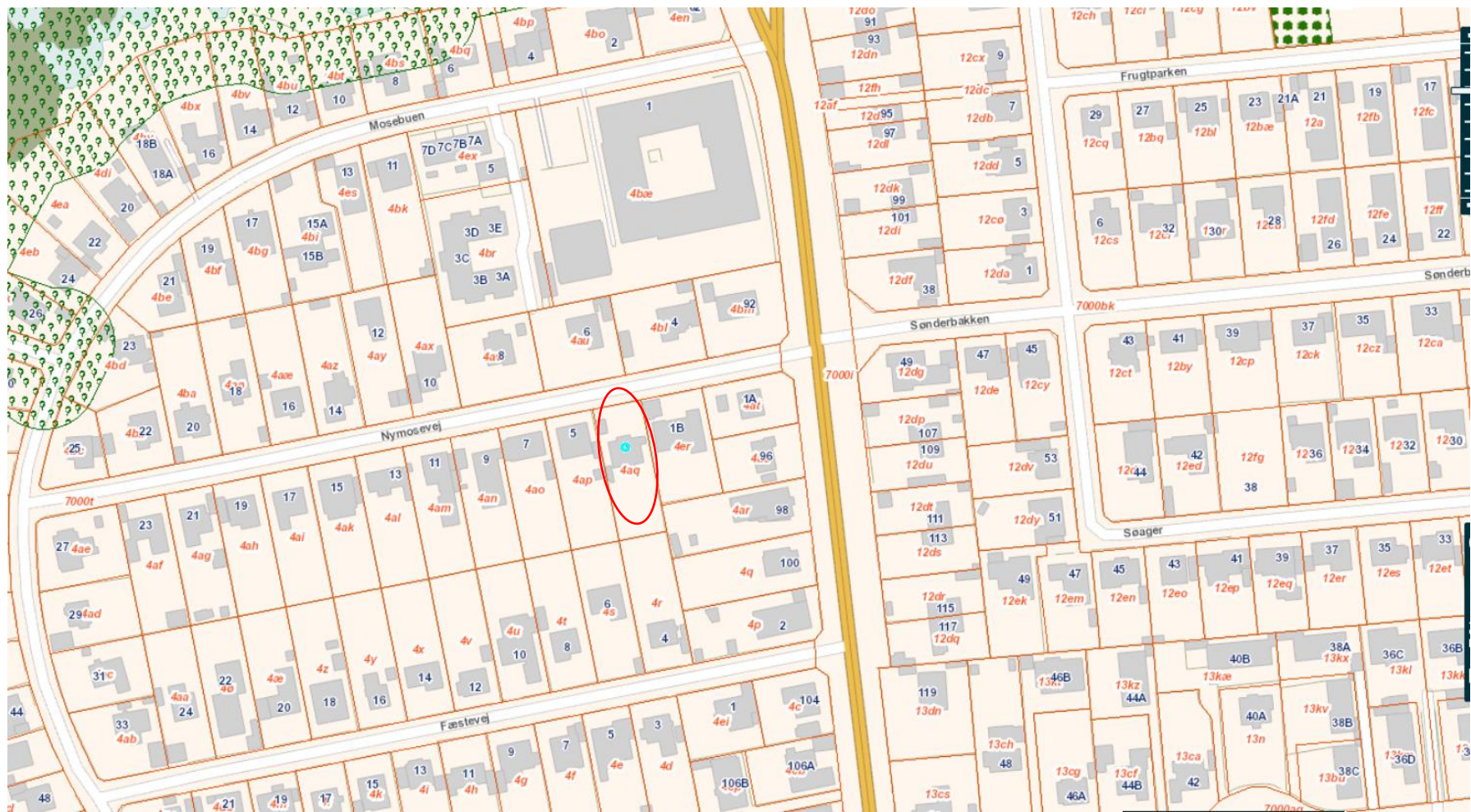


B 07.07.2020	NO	Altan tilføjet pos. (12.3)		
A 04.06.2020	NO	Altan tilføjet pos. (8.0)		
Strandvejen 110 Etape 2		Sag.nr.	16411	10 mm
Strandvejen 110-112 & Lille strandgade 2, 2900 Hellerup		Mål	1 : 100	Dato 30-01-2020
Mat.nr. 16k Gentofte		Udarbejdet	NO	Godkendt
Fremtidige forhold				
Facadeopstalt, R8-15				
Altan.dk ats Nørstvedvej 4180 70 26 83 info@altan.dk			(26)3.12	B



Dokument Navn:	Oversigtskort og skråfoto - Nymosevej 3.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort og skråfoto - Nymosevej 3
Dokument ID:	3654497
Placering:	Emnesager/Nymosevej 3. Nedrivning af bevaringsværdig ejendom/Dokumenter
Dagsordens titel	Nymosevej 3- Nedrivning af bevaringsværdig ejendom
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	4

NYMOSEVEJ 3





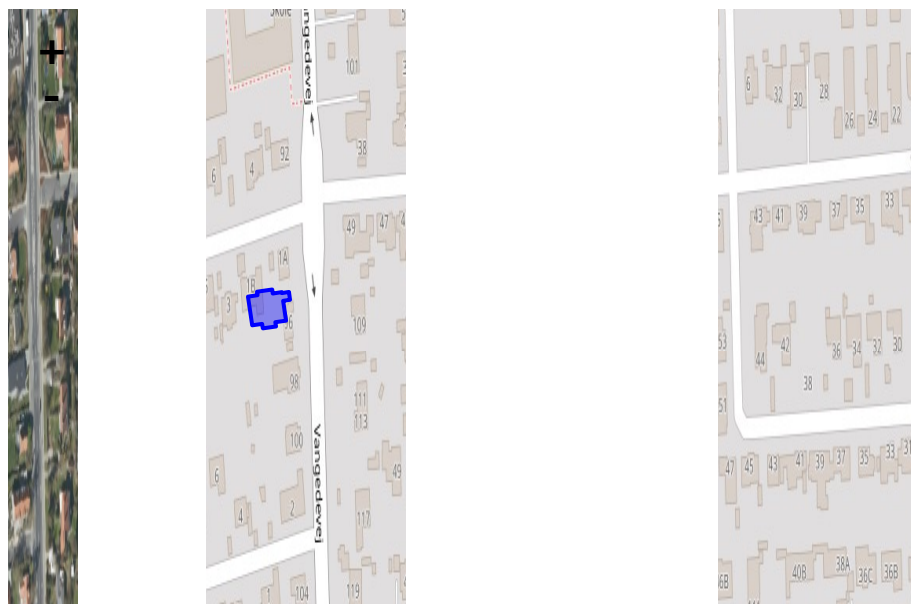
Relateret document 2/4

Dokument Navn:	Save Nymosevej 3.pdf
Dokument Titel:	Save Nymosevej 3
Dokument ID:	3654499

SAVE registrering - Gentofte

Ret i registrering (<http://webatlas.cowi.webhouse.dk/dk/gentofte/?rowid=113320001629951>)

Kort



Versioner

Oplysninger

Adresse	Nymosevej 3
Bygningsnummer	1
Ejendomsnummer	136526
Opførelsesår	1929
Registrator	Nicolas Gregersen
Arkitektur	4
Kommentar	velproportioneret, gode facader
Arkitekt	Gottschalck-Hansen
Kulturhistorie	4
Miljø	5
Originalitet	5
Kommentar	udskiftninger, havestue?
Tilstand	4
Kommentar	velholdt, sætninger, træværk skaller
Bevaringsværdi	4
Fredet	Nej
Hovedplan	Tofløjet bygning
Fundering 1	Pudset sokkel
Ydervæg 1	Træbeklædt
Ydervæg 2	Diverse pladebeklædninger
Tag 1	Valmtag

Kvist 1	Tagkvist
Gesims 1	Andet
Dør/porte 1	Ny dør
Vinduer 1	Nye vinduer
Bygningsdele 1	Veranda, udestue
Udsmykning 1	Sålbænk
Udsmykning 2	Fordakning
Udsmykning 3	Indfatning
Stilart 1	Anden stilart
Omgivelser 1	Natur - Have
Omgivelser 2	Bygningsværker - Stakit med portal/låge
Omgivelser 3	Småbygninger - Udhus
Bebyggelsesmiljø	Købstad - Villakvar./parcelhusomr.
Opr. Anvendelse	Fritlig. enfamilieshus.
Ydre forhold	Fritliggende, tilknytning

Billeder fra offentlig vej



(/images/foto_gentofte/foto/1571365260011.jpg)

Øvrige billeder



(/images/foto_gentofte/foto/1571365260012.jpg)



(/images/foto_gentofte/foto/1571365260013.jpg)



(/images/foto_gentofte/foto/1571365260014.jpg)

COWI A/S - ODEUM Eplan app

Relateret document 3/4

Dokument Navn:	Byggeteknisk gennemgang.pdf.pdf
Dokument Titel:	Byggeteknisk gennemgang.pdf
Dokument ID:	3654500

Bygherrer: Janek Palsbo
Adresse: Nymosevej 3
2820 Gentofte
Telefonnummer: 42305815
E-mail adresse: janek.briller@gmail.com
Inspektionsdato: 15/10-2020



Dato: 15/10-2020

Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

Byggesagkyndig.nu har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende Nymosevej 3, 2820 Gentofte.

Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig Peter Gøtzsche.

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer Janek Palsbo.

Vejret på datoen for besigtigelsen er sol og ca 10 grader.

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge bygningen for de fugt og byggetekniske problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer Janek Palsbo oplyst, at huset er fredet kl 4.

Om Byggesagkyndig.nu

Byggesagkyndig.nu er en 100 % uvildig rådgivningsvirksomhed.

Vi har ingen samarbejder med hverken forsikring, håndværkere eller andre, og er derfor upartisk og uden indflydelse fra andre.

Jeres garanti for en uvildig byggetekniske bedømmelse.

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Kontakt info
kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider
Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon
70 202 102

Kontor Sjælland
Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland
Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Observationer

facade mod vej, 1 på 2 beklædning
Taget er tagpap, med meget mos og lav
vinduer er 1 lag glas



Facaden mod vej ses 2 skorstene
1 ventilationsrist
1 elkabel til garagen



Elkabel til skur er udført efter datidens ikke
eksisterende lovkrav.



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Sokkelrist fører kold luft ind under huset, med kondens tilføje



Facade mod hoveddør
uisoleret dør og vinduer
hoveddør ses med skimmel og nedbrydninger
brygger/bad dør ses med nedbrydninger



Bryggers/bad dør



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Sokkel ses med sætninger og forskydninger



Haveside ses med en Kvist i taget, en udestue og igen uisolerede vinduer



Træbeklædning ses med nedbrydninger
Sokkel er flækket af på hjørnet.
Der er lappet med metalplader under bræ-
debeklædning og over sokkel.



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Der ses råd i beklædning og bærende konstruktion bagved, op til udestue.



Udestue ses åben i de fleste konstruktioner og med nedbrydninger hele vejen rundt.



Kvisten ses med nedbrudt træværk og vinduer.
Der mangler inddækninger under vinduet.



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

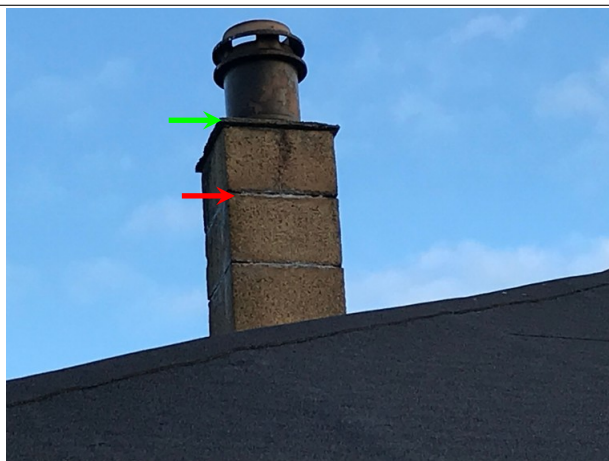
Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Skorsten ses med forvitring i fugerne og løs top



Der står olietank i skuret



Skuret er med asbesttag, som er udtjent, forvitret i overflade og dermed utæt.



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Bad kombineret bryggers
kapilarlaget er ok længere, der kan måles fugt
i gulvet.
badet er badekar uden afskærmning og ikke
vådrumssikret vægge omkring
oliefyret står også ude i badet.
der er uisoleret stalddør til det fri, som ikke
lukker tæt.



Gulvafløb er overstøbt



Toiletter med japanelplader
støbt gulv uden kapilaglag



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Loftet ses med fugtskjolder på tagbrædder
uisoleret tag med ca 100 mm på loftet over
beboelsen.



Taget er med utætheder og manglende ind-
dækninger



Rørføring er den gamle et strengssystem
i køkken er der skimmel og fugt i bunden af
skabet



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Elinstallationen er utidssvarende og kan ikke opfylde nutidskrav om bl.a. et hpfi relæ, eller trække en alm. familie elforbrug.



Ledninger ses med stofledninger i installationerne



I køkkenen ses el komfur og køleskab
ingen emhætte men en rist i vinduet



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Kararmatur har været utæt, således at der kommet vand i væggen som danner skimmel. væggen er blød og eftergivende.



Afløbet fra vaskemaskine ligger ligeledes i badekaret, der mangler afløb til denne,



Målinger

i gulvene måles mellem 200-400 på protime-tret.



Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



I træbeklædning måles der mellem 14-17% fugtkvote



Fugtmålinger

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Målinger af træværk, udvendigt og i tagrum

Måling af træfugt i udvendigt træ, herunder spær på lofter mv. er yderst relativt og afhænger meget af årstiden, og ikke mindst det aktuelle vejr.

Træ der sidder udsat, eksempelvis vindskeder og lign. må forventes at have en generel høj træfugtighed.

Målingerne læses således:

8 - 12 % = normalt fugtniveau

12 - 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 - 20 % = forhøjet fugtniveau

20 - 25 % = væsentligt forhøjet fugtniveau

25 - 30 % = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Vurderinger

Huset er ikke i en vedligeholdelses god stand og det kræver tilbundsgående renovering, med fjernelse af hele konstruktioner, hvor der jf bygningsreglementet skal opfyldes nuværende bygningsreglement.

Jeg vurderer at dette kræver
ny varmeinstallation
ny el installation
ny vvs installation
nye vinduer
nye facader
nyt tag
nye gulve, med kapilaglag
Et badeværelse, som der ikke er der pt.
mv. Da der altid vil løbe ekstra arbejder på.

Disse nye konstruktioner skal overholde det gældende bygningsreglement.

Konklusion

En renovering af et sådan hus vil ligge tæt op til prisen på et nybygget hus.
Det er altid mere besværligt at reparere/ udskifte i eksisterende hus end at bygge nyt, og da denne renovering er så omfangsrig, bør det overvejes at få hævet den klasse 4 fedning som er på ejendommen, således at der kan bygges et hus til beboelse og ikke udstilling.

Måtte der være spørgsmål eller kommentarer til vores besigtigelse og/eller nærværende notat er I velkommen til kontakte os, primært ved at ringe til os.

Mvh. Peter Gøtzsche | Byggesagkyndig.nu
Fugttekniker og byggesagkyndig

Direkte: 87 102 124
Kontoret: 70 202 102
Mail: pgo@byggesagkyndig.nu

Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Forbehold

Der gøres opmærksom på, at vores besigtigelse alene omhandler stikprøvekontroller på besigtigelsestidspunktet, og der ifm. gennemgangen af ejendommen afsat op til 2 timer, hvorfor vi ikke nødvendigvis har gennemgået eller kontrolleret alt. På samme måde er nærværende notat ikke udtømmende for emner som der er blevet talt om ved den mundtlige rådgivning, og må derfor ikke betragtes som et referat.

Prisforbehold

Fejl og mangler er, (hvis nævnt) prissat og vurderet ud fra bedste evne, og er et erfaringsmæssigt skøn vurderet uden prisindhentning fra håndværkere, hvorfor der tages forbehold for denne vurdering.

Skadeforbehold

Der tages forbehold for skjulte fejl og skader.

Indboforbehold

Der tages forbehold for skjulte fejl og skader pga. utilgængelige rum eller områder. Herunder værende områder som har været dækket med tæpper, møbler, andet indbo, beplantning, mv.

Juridiske forbehold

Byggesagkyndig.nu yder udelukkende byggeteknisk rådgivning. Juridiske forsikringsmæssige forhold, skal derfor drøftes og vurderes af egen advokat.

Billedeforbehold

De i notatet brugte billeder og målinger er udført dags dato.
Ved brug af bygherres eller arkivfoto, vil dette fremgå af teksten ved foto.

Skrive- og tastefejl

Nærværende notat er skrevet på stedet på en ipad. Der tages forbehold for mindre stave- eller tastefejl samt for underlige eller sjove pga. autokorrektur mv.

Kontakt info

kontakt@byggesagkyndig.nu
www.byggesagkyndig.nu

Åbningstider

Mandag til fredag
Kl. 08:00 - 16:00

Telefon

70 202 102

Kontor Sjælland

Lyskær 8
2730 Herlev

Kontor Jylland

Voldum-Rud Vej 34
8370 Hadsten



Relateret document 4/4

Dokument Navn:	Tidligere afgørelser i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende nedrivning af bevaringsværdige bygninger.docx
Dokument Titel:	Tidligere afgørelser i Bygnings- og Arkitekturudvalget vedrørende nedrivning af bevaringsværdige bygninger
Dokument ID:	3663473

Bygnings- og Arkitekturudvalget har inden for de senere år behandlet følgende bevaringsværdige huse i kategori 4:

Sofievej 20B. På mødet den 6. juni 2019, punkt 3, vedtog Bygnings- og Arkitekturudvalget enstemmigt at meddele tilladelse til nedrivning, idet en renovering af bygningen ville medføre en så omfattende udskiftning af bygningsdele, at det ville påvirke bygningens oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske karaktertræk. Udvalget lagde vægt på, at nybyggeri tilpasses det arkitektoniske udtryk på Sofievej.

Schimmelmannsvej 6. På mødet den 3. marts 2016, punkt 5, vedtog Byplanudvalget enstemmigt at meddele tilladelse til nedrivning, på betingelse af at der opføres en identisk ny beboelsesbygning med samme placering, udformning og materialevalg.

Skovbakkevej 18. På Byplanudvalgets møde den 4. juni 2015 (punkt 11) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning, idet de i ansøgningen anførte argumenter – lille boligstørrelse, lav rumhøjde og dårlig vedligeholdelse – ikke kunne begrunde en tilladelse til nedrivning.

Dyrehavevej 30. På Byplanudvalgets møde den 9. april 2015, pkt. 7, blev det vedtaget at meddele tilladelse til at nedrive bygningen, idet en renovering af bygningen "vil medføre en så omfattende udskiftning af bygningsdele, at det ville påvirke bygningens oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske karaktertræk". 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 (punkt 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.

Niels Steensens Vej 8. På Byplanudvalgets møde den 6. januar 2015 (punkt 5) blev det vedtaget at give afslag på nedrivning, idet bygningen "er velbevaret, og med sin placering øverst på en bakke er fint indpasset i parken med dens øvrige bevaringsværdige bebyggelse". Louise Feilberg Levy (V) undlod at stemme. Poul V. Jensen (I) stemte imod og begærede sagen i Kommunalbestyrelsen. I kommunalbestyrelsen blev det den 26. januar 2015 (punkt 12) vedtaget at give afslag på nedrivning. 2 stemte imod (I og Ø).

Skovvej 49. På Byplanudvalgets møde den 15. august 2013 (punkt 18) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning, idet "bygningen fremstår velproportioneret med enkle, tidstypiske facader" og at forhold omkring energi, skimmel og fugt, "kan løses ved en renovering af bygningen".

Jægersvinget 15. På Byplanudvalgets møde den 1. marts 2012 (punkt 8) blev det enstemmigt vedtaget at give afslag på nedrivning, idet udvalget fandt, at bygningen godt kunne renoveres samtidig med, at bevaringsværdierne blev bevaret.

Bindesbøllsvej 15. På Byplanudvalgets møde den 6. oktober 2011 (punkt 6) blev det enstemmigt vedtaget at meddele tilladelse til nedrivning af bygningen, "idet

bygningskroppen, proportionerne og placeringen på grunden af det nye hus skal være identisk med det eksisterende hus”.

Dokument Navn:	Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2020-3.pdf
Dokument Titel:	Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2020-3
Dokument ID:	3628601
Placering:	Emnesager/Opfølgning på Arkitekturpolitik i Gentofte/Dokumenter
Dagsordens titel	Opfølgning på Arkitekturpolitik 3. kvartal 2020
Dagsordenspunkt nr	3
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1



Opfølgning på opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte 2020-1

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. oktober 2020

Arkitekturens dag

Arkitekturens Dag er en landsdækkende begivenhed, som finder sted hvert år den første mandag i oktober måned. Temaet var i år det gode boligmiljø og fællesskaber.

I samarbejde med "Borgergruppen for bedre byrum", som udspringer af opgaveudvalget Arkitektur i Gentofte, Jægersborg bibliotek og Lokalthistorisk Forening Gentofte, var der arrangeret en byvandring i Jægersborg til bebyggelserne Ibstrupparken I og II/III, Smakkegårdsbo, Alléhusene m.fl.

Guide på turen var formand for Lokalthistorisk Forening i Gentofte Flemming Noes-Rasmussen, som fortalte om udviklingen i Arne Jacobsens arkitektur i området og dens forskellige udtryk i boligblokkene. "Borgergruppen for bedre byrum" havde arrangeret, at beboere fra de enkelte bebyggelser undervejs på turen fortalte om livet og fællesskabet i bebyggelsen. Arrangementet blev sluttet af på Jægersborg bibliotek med en lille bogudstilling om arkitektur.

Arrangementet blev hurtigt overtegnet, da over 80 borgere ønskede at deltage. For at kunne overholde Sundhedsstyrelsens anvisninger i forhold til Covid-19, er der arrangeret endnu en byvandring den 20. oktober, for de borgere der ikke var plads til på "Arkitekturens dag".

Netværk for arkitekturpolitik i praksis

Akademisk Arkitektforenings tværfaglige netværk for arkitekturpolitik, hvori Gentofte Kommune deltager har lanceret to publikationer *Arkitekturpolitik i kommunen - hvorfor?* samt *Arkitekturpolitik i praksis – hvordan?* Publikationerne kommer med anbefalinger og inspiration til bl.a. kommuner, politikere og rådgivere, hvor til Gentofte Kommune på baggrund af opgaveudvalget "Arkitektur i Gentofte" har bidraget.

Link til publikationerne:

www.arkitekturpolitik.dk

Ombygning- og renoveringsprojekter

Af opgaver, der har været arkitektonisk vurderet/bearbejdet siden februar 2020, kan eksempelvis nævnes bebyggelsen Strandlund. I forbindelse med renoveringen er overdækningen på de udvendige gangarealer, som tidligere var beklædt med glasfiber, nu udskiftet til en overdækning



udført i glas. En renovering der både er i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektoniske formsprog, og samtidig en forbedring af dagslyset for beboerne. Ligeledes er der i samarbejde med Novafos foretaget en ombygning af pumpestationen ved Skovshoved Havn i respekt for det omgivende bevaringsværdige miljø. Begge projekter er eksempler på, hvorledes der på baggrund af arkitekturpolitikken ydes vejledning til eksterne parter. Det er mindre projekter, men projekterne har en betydning for den større helhed, de indgår i.

Med Gentofte Kommune som bygherre er det særligt på plejeboligområdet, der i øjeblikket gennemføres større projekter med fokus på arkitektonisk indpasning i miljøet. Eksempelvis kan nævnes Jægersborg Have.

Ved Stolpehøj er restaurering af tre små bevaringsværdige pavilloner ved at være afsluttet. Netop dette er et af de eksempler, der viser, at vores arkitekturpolitik udløser fokus på helhed og værdier for borgerne.

Samme værديوptimering efterstræbes i alle tilgængelighedsprojekter, hvor der med udgangspunkt i "Universelt Design"-tankegangen sørges for, at tilgængelighedstiltag indgår i den arkitektoniske sammenhæng.



Pavilloner ved Stolpehøj