

KARTOFFELRÆKKE-INFO

En kort introduktion til regler, love og vejledninger for husejere

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, januar 2015

FORORD

Dette er en kort introduktion til regler, love og faldgruber for husejere i Kartoffelrækkerne.

Uddybende information kan findes på Kartoffelrækkernes hjemmeside: <http://kartoffelraekkerne.dk>

På hjemmesiden findes der adresser, telefonnumre og links til de vigtigste myndigheder og kontaktpersoner.

Mange oplysninger findes også i den trykte "Kartoffelrækkehåndbogen", der dog ikke er opdateret siden oktober 2000.

LOVE OG VEDTÆGTER

Husejerforeningen ved Farimagsgade (HØF) og husejerforeningerne for hhv. I.A.

Schwartzgade, Hallinsgade og Voldmestergade har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser som husejere i Kartoffelrækkerne.

Enhver husejer i Kartoffelrækkerne har pligt til at være medlem af den relevante husejerforening.

Se vedtægterne for HØF på hjemmesiden.

Københavns Kommunes Lokalplan nr. 115, blev vedtaget den 10. marts 1988 og dækker alle gaderne i Kartoffelrækkerne.

Det er en bevarende lokalplan, der har til formål at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen handler primært om bebyggelsens ydre fremtræden, hvor der er strenge restriktioner for ændringer af facader, tage, vinduer og døre. Mod gaden må der kun foretages meget små ændringer i eksisterende forhold. Se hele Lokalplan nr. 115 på <http://kartoffelraekkerne.dk>

Væsentlige ombygnings-indgreb, der ikke er tilladt

- *De murede facader må ikke males*
- *Vindueshuller/ facadedørshuller må ikke øges i bredden og der må ikke etableres nye huller.*
- *Vinduer skal have samme proportioner og sprosseopdeling som oprindeligt*
- *Tagvinduer mod gaden skal udføres i størrelse tilsvarende de oprindelige*
- *Kviste må ikke udvides*
- *Skorstene må ikke nedrives, den skal bevares*
- *Emhætteaftræk og udsugninger skal føres op over tag på gårdsiden*
- *Brandgavle mellem husene er fælles gavle for de to naboejendomme og står med halvdelen på hver matrikel. Disse brandgavle må ikke beskadiges af nogle af ejerne.*

Vær opmærksom på, at der kan iagttages bygningsdetaljer, der er i strid med ovennævnte. Disse ændringer er som oftest foretaget inden vedtagelsen af lokalplanen.

Servitutter

Der er tinglyst en række bestemmelser af væsentlig betydning for husejerne:

Der findes fire husejerforeninger, der tilsammen dækker de 480 huse i Kartoffelrækkerne. Enhver husejer har pligt til at være medlem af den husejerforening, der dækker ejendommen og står for fælles forhold som vandforsyning og vedligehold af de private gadearealer.

- Alle husejere har pligt til at vedligeholde hegn mod naboerne og mod gaden.
 - Der er fælles vedligeholdelsespligt for brandmure og brandkamme mod naboejendomme, og de fælles brandmure må ikke beskadiges.
 - Der er fælles vandforsyning gennem baghaverne.
 - Forhaverne, der ejes af husejerforeningen, må kun anlægges og benyttes som have beplantet med blomster og lavt voksende buske. Der må ikke bygges andet i haverne end et bislag omkring fordøren. (Bislag kræver ansøgning til kommunen)
 - Husejerforeningens bestyrelse og enhver husejer har ret til at kræve disse servitutter opretholdt og til at påtale overtrædelser.
-
- Københavns Kommunes Lokalplan nr. 115 er tinglyst på alle ejendomme.
 - På alle ejendomme er der tinglyst et fælles elforsyningskabel ført gennem lofterne.
 - Fjernvarmeforsyningen har tinglyst en deklaration på alle ejendomme.
 - På en del ejendomme er der tinglyst bestemmelser om fælles afløb fra tagbrønde.
 - På de enkelte ejendomme er der ofte yderligere separate tinglysninger.

Det er i øvrigt vigtigt at være opmærksom på, at der findes kloakledninger fra såvel eget som andres huse under de fleste forhaver.

På hjemmesiden: <http://kartoffelraekkerne.dk/?Servitutter> findes der uddybende oplysninger om de servitutmæssige forhold i Kartoffelrækkerne.

Retningslinjer for hegning mod gaden

- Hegningen mod gaden skal udføres som stakit i træ eller metal eller som levende hegn.
- Stakit skal have en lodret opdeling med en åbningsgrad på minimum 25 pct.
- Stakit skal males med heldækkende maling i enten hvid, sort, grå eller grøn.
- Hegning mod gaden må ikke være højere end 1,4 m. Dette gælder også mod Øster Farimagsgade og Østersøgade.
- Levende hegn må være op til 1,7 m højt.
- Levende hegn må suppleres med trådhegn eller lukket hegn, max. 1,4 m højt, på indersiden mod haven.
- Hegning mod Øster Farimagsgade og mod Østersøgade skal trækkes tilbage, så bygningens hjørneafskæring friholdes.

Hegn skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde jf. lokalplanens § 4, stk. 2.

Parkering i gaderne er almindelig offentlig parkering med betaling i en P-automat. Parkering er forbudt på gågadestykket midt i gaderne. Beboere kan købe en årlig parkeringslicens.

FORSYNINGER

Vand, kloak og renovation hører under Københavns Kommune.

El-, fjernvarme og gasforsyning hører under HOFOR

Der er oprettet antenneforeninger i de fleste gader.

KAPITEL 1

VEJLEDNING I BYGGEANSØGNING

Reglerne skifter ofte, check Københavns Kommune, Teknik- og Miljø's hjemmeside:
<http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansoegning-om-byggearbejde/enfamiliehuse>

Alternativt kan du kontakte kundecentret sammesteds.

Hovedtrækkene i reglerne for ombygning er primo 2014, at man skal respektere Lokalplanens bestemmelser og at husene i øvrigt byggesagsbehandles efter reglerne i Bygningsreglementet, BR10 af 01-01-2014. Der er forskellige regler for énfamiliehuse og to- eller trefamiliehuse.

Byggearbejder der kræver byggetilladelse / dispensation fra lokalplanen

Byggearbejder, der kræver byggetilladelse og evt. dispensation fra lokalplanen, er byggearbejder, der ændrer ved bygningens ydre, herunder franske døre mod gården.

Brandsikring: en bolig er en såkaldt brandcelle, og brandgavlene mellem husene i kartoffelrækkerne skal sikre, at en evt. brand kan begrænses til denne brandcelle og ikke spreder sig til de omkringliggende huse. Ud over at sikre mod brandspredning bidrager brandgavlene også til at reducere nabostøj. Bygningsreglementet foreskriver, at "brandsikkerheden i en bygning skal opretholdes i hele bygningens levetid." Det er således forbudt at beskadige brandgavlene ved indbygning af installationer og konstruktioner, der forringer murens brand- og lydisolerende egenskaber. Der skal søges dispensation for ethvert indgreb i brandgavlene.

Kartoffelrækkernes Fællesudvalg skal høres ved alle ansøgninger om dispensation fra Lokalplanen.

Byggeri der ikke kræver byggetilladelse

Ombygninger inden for bygningens eksisterende ydervægge, herunder nyt badeværelse, nyt køkken, flytning af skillevægge og lignende ombygninger, der ikke ændrer ved det beboede areal, kræver ikke byggetilladelse.

Det forudsættes dog, at byggearbejdet opfylder bestemmelser Lokalplan nr. 115 og servitutterne på din ejendom, ligesom kravene i Bygningsreglementet BR10 altid skal overholdes.

Indberetning til BBR-registret. Hvis du ændrer de aktuelle forhold, der er oplyst i BBR-registret, antal rum, antal badeværelser mm. skal ændringen indberettes til Bygnings- og Boligregistret. Du kan indsende indberetningen til: BBRboligregulering@tmf.kk.dk

Vand- og afløbs- og elinstallationer

El-, kloak- og vandinstallationsarbejde skal som hovedregel udføres af en autoriseret kloakmester, el- eller VVSinstallatør.

VEJLEDNING VED OMBYGNING

Vis hensyn!

Vi bor meget tæt i Kartoffelrækkerne. Brandmuren mellem husene er kun 24 cm tyk, og er ikke lydtæt overfor kraftig støj.

Afstanden til genboen mod gården er kun 8 m og mod gaden ca. 15 m, så det kan ikke undgås at byggearbejder generer naboer og genboer, men man kan gøre en indsats for at minimere generne ved at stille krav til håndværkere om at overholde følgende anvisninger:

Orientering af naboer

Ved udførelse af altaner, bislag, franske altaner, terrassedøre skal naboer som regel høres i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Høringen iværksættes af Kommunen inden godkendelse.

Det er desuden væsentligt, at naboer og genboer i god tid orienteres om større byggearbejder, deres omfang og varighed og evt. støjende aktiviteter.

Byggepladsens omfang

Byggepladsen bør ikke fylde flere parkeringspladser end højst nødvendigt. Tag hensyn til naboerne – vi har i forvejen få pladser!

Sørg for at håndværkerne jævnligt tømmer containere, og sørg for at de ikke oplagrer byggematerialer på parkeringsarealet i større omfang, end det, der umiddelbart skal bruges.

Parkeringspladser til byggepladsbrug lejes hos Parkering København.

Parkering for håndværkere

Kartoffelrækkegaderne er omfattet af regler for offentlig parkering i Københavns Kommune – også for håndværkerbiler. Det er under alle omstændigheder forbudt at parkere på gågadestykket. Klager over ulovligt parkerede biler kan indtelefoneres til Center for Parkering tlf: 70 80 80 90 eller pr mail til: parkering@tmf.kk.dk.

Arbejdstider

Normal arbejdstid er tidsrummet på hverdage fra mandag til fredag mellem kl. 07:00 og 19:00 og lørdage mellem kl. 08:00 og 17:00

Støjende aktiviteter og musik

Støjende aktiviteter bør IKKE foregå før kl 8.00 eller efter kl 16.00. Og ikke i weekenden. Musik ved udendørs arbejder og ved åbne vinduer frabedes.

Støv og containere

Containere bør overdækkes og omfanget minimeres ved jævnlig tømning. Støvende nedrivning kan dæmpes ved forsigtig vanding og eller støvsugning.

PAS PÅ DIT HUS – vedligeholdelse

På hjemmesiden og i Kartoffelrækkehåndbogen findes en masse gode detaljerede råd om korrekt udførelse af ombygninger og vedligeholdelse af husene.

Bl.a. skal nævnes at udgravning af kælder er risikofyldt og kræver etapevis understøbning af sokkel. Sagkyndig rådgivning er absolut nødvendig.

ENERGI

Energiforbruget i husene kan som regel reduceres væsentligt, hvis ikke der er udført forbedringer i de seneste år. Det er en god ide at få en energirådgiver til at gennemgå huset.

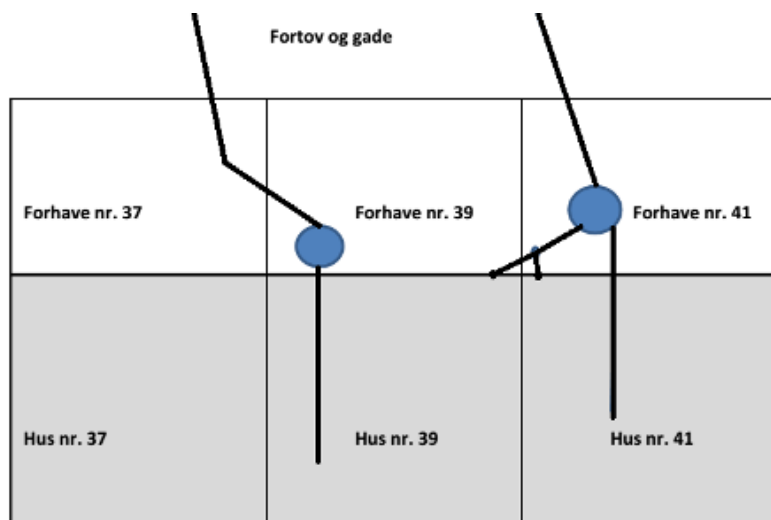
LITTERATURLISTE

På hjemmesiden er der en fyldig liste over både juridisk, byggeteknisk og historiske kilder, som omhandler Kartoffelrækkerne.

Kapitel 2

Kloakstikledninger under naboens have

Kommunen har ansvaret for hovedkloakledningen ude i midten af gaderne. Ligeledes har kommunen normalt ansvaret for at vedligeholde kloakstikledningerne fra hovedkloakken og indtil første brønd eller afgrening inde på privat grund (forhaverne). Husejeren skal selv sørge for løbende spulinger af rørene.



Hus nr. 39 har et afløb, der passerer under haven til nr. 37 (kommunens ansvar)

Hus nr. 39 har fælles, privat regnvandsafløb med nr. 41

Eksempler på rørføringer under forhaver

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der i mange tilfælde løber kloakledninger fra naboernes huse under ens forhave.

Sker der brud på en sådan ledning under en nabohave, så er det udelukkende en sag mellem kommunen og den husejer, hvis have bliver gravet op, såfremt der opstår uenighed om reetablering af belægninger og beplantning.

Forhaverne ejes af Husejerforeningen, men er stillet til rådighed for husejerne. Hvis en husejer ønsker at gøre meget ud af forhaven, er det fint, men skulle det medføre særlige reetableringsomkostninger efter en opgravning, så er dette for den pågældende husejers egen regning.

Desværre synes det ikke at være muligt at tegne en forsikring, der dækker en utilfredsstillende kommunal reetablering efter en opgravning af kloakledninger.

Fælles regnvandsledninger

Næsten alle huse har fælles regnvandsafløb med den ene eller begge naboer. Sådanne regnvandsafløb vedligeholdes i fællesskab, såfremt ikke andet er tinglyst på ejendommene.

PS.: Bestyrelsen opfordrer til, at man sikrer sig, at ens forsikringer også omfatter en stikledningsforsikring.

Kapitel 3

Beskrivelse af Husejerforeningens praksis ved henvendelser om formodede overtrædelser af bestemmelserne om bygninger og arealer i foreningens vedtægter eller lokalplanen

Husejerforeningen foretager ikke årlige eller halvårslige inspektionsrunder i kvarteret, men der reageres på alle henvendelser fra medlemmer om formodede overtrædelser af gældende regler. Medlemmerne kan rette henvendelsen direkte til formanden eller til et hvilket som helst medlem af bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmet sender straks henvendelsen videre til formanden.

En henvendelse om en formodet overtrædelse af gældende regler vedrørende bygninger og arealer behandles efter følgende procedure:

1. Formanden vurderer om henvendelsen vedrører et forhold, der hører under Husejerforeningens og/eller Kartoffelrækkernes Fællesudvalgs kompetenceområde og informerer den husejer, der har henvendt sig, om hvorvidt formanden vil tage sagen op eller har vurderet, at sagen falder uden for det, foreningen kan tage sig af.
2. Når en henvendelse er taget op til behandling, vurderer formanden om det er en hastesag. Hastesager behandles herefter efter proceduren for hastesager, der i de fleste tilfælde forventes at være en påbegyndt byggesag. Andre sager følger proceduren for øvrige sager.

Praksis gældende for hastesager

Når foreningens formand modtager en henvendelse om en formodet overtrædelse af lokalplanens bestemmelser i forbindelse med en påbegyndt ombygning, der kan iagttages ved enten byggeaktiviteter eller f. eks. ved iagttagelse af byggematerialer, der ikke overholder bestemmelserne (forkerte døre eller vinduer, forkert tagdækningsmateriale) undersøger formanden straks om der findes en dispensationssag hos Kartoffelrækkernes Fællesudvalg.

Findes der ikke en sådan dispensationssag, besøger to bestyrelsesmedlemmer i fællesskab den pågældende adresse. Såfremt det ved dette besøg konstateres, at der forgår byggeaktiviteter, der synes at være i modstrid med lokalplanen, henvender de to bestyrelsesmedlemmer sig til den pågældende husejer eller til håndværkerne på stedet, såfremt husejeren ikke er at træffe. Kan husejeren eller dennes repræsentanter ikke dokumentere, at der findes en dispensation eller en byggetilladelse, meddeler bestyrelsens repræsentanter, at der den næste dag sendes en besked til kommunen om sagen. Kopi af beskeden til kommunen sendes samtidig til husejeren eller dennes repræsentant.

Formanden for Kartoffelrækkernes Fællesudvalg sender beskeden til kommunen. De to bestyrelsesmedlemmer skal normalt være et medlem af forretningsudvalget og en gaderepræsentant, der ikke direkte repræsenterer det påklagede medlem.

Praksis gældende hastesager kan i særlige tilfælde anvendes i forbindelse med påtale af farlige forhold jf. vedtægterne § 11.

Praksis gældende for øvrige sager

Bestyrelsen kan i henhold til § 11 i foreningens vedtægter påtale forsømmelser vedrørende vedligeholdelsen af tage, brandmure, skorstene og andet, som kan medføre fare eller væsentlige ulemper for omgivelserne samt påtale overtrædelser af lokalplanen.

Bestyrelse kan med rimeligt varsel indbringe sagen for myndighederne.

Når formanden modtager en henvendelse om forhold, der vurderes til ikke at være en hastesag, anmoder formanden den pågældende gadeformand om at se nærmere på sagen og om muligt at afklare sagen med de involverede husejere.

Lykkes det ikke gadeformanden at afklare sagen, informeres formanden, der herefter skriftligt anmoder den pågældende husejer om at komme med en udtalelse om forholdet inden fjorten dage.

Vurderer formanden efter fjorten dage, at der er behov for yderligere dialog for at afklare sagen, søges der afholdt et møde mellem formand, gadeformand og husejeren for i fællesskab at syne forholdet og at aftale mulige tiltag. Kan der ikke opnås enighed eller kan der ikke afholdes møde mellem parterne, syner formanden og gadeformanden forholdet og vurderer om der er behov for at give en påtale.

Såvel aftaler som eventuelle pålæg formuleres skriftlig og indeholder en frist for udbedringen af forholdet. En frist bør normalt ikke være kortere end en måned.

Overholdes fristen ikke, meddeler formanden skriftligt husejeren, at forholdet bedes bragt i orden snarest og senest inden en given dato, da foreningen ellers vil rette henvendelse til den relevante myndighed.

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

København den 25. januar 2015

Vær opmærksom på, at regler hyppigt ændres. Informationer i denne pjece kan være forældede kort tid efter udsendelsen. For de nyeste informationer henvises der til de kommunale myndigheder.