

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Hermed indkaldes til Husejerforeningens ordinære generalforsamling 2021
Generalforsamlingen afholdes:

Mandag den 23. august 2021 kl. 19.00 – 21.30
(Bemærk tidspunktet – vi starter kl. 19.00)

i

Esajaskirkens kryptlokale
Malmøgade 14, 2100 København Ø

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest mandag den 2. august 2021.

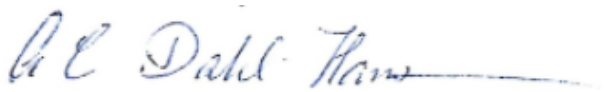
Forslag til dagsorden samt en række bilag er vedhæftet denne indkaldelse.

Referat fra sidste års generalforsamling kan findes på hjemmesiden: www.kartoffelraekkerne.dk

Husk at notere aftenen i kalenderen med det samme – og på gensyn den 23. august!

Bemærk venligst, at der kun udleveres 1 sæt stemmesedler pr. hus – uanset antal ejere, evt. opdeling i ejerlejligheder eller lignende.

København den 14. juli 2021



Anne Christine Dahl-Hansen, formand

Udfyld og afriv adgangskortet inden du ankommer til mødet. Tak!

Adgangskort til generalforsamlingen den 23. august 2021 i Esajaskirkens kryptlokale
Der udleveres ét sæt stemmesedler pr. hus – uanset antal ejere og medejere.

Ejendommens adresse:(udfyldes af ejer)

Navn på husejer/-ejere: (udfyldes af ejer)

FULDMAGT:

Der gives fuldmagt til:

Ejerens underskrift:

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, ordinær generalforsamling 2021

Bestyrelsens **forslag til dagsorden** for Husejerforeningens ordinære generalforsamling **mandag den 23. august 2021 kl. 19.00 – 21.30**

1. Velkomst ved formanden
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af generalforsamlingens lovlighed og af dagsordenen samt valg af referent og stemmetællere

Medlemmer, der deltager i debatten, men som ikke ønsker deres navn medtaget i referatet, skal henvende sig til referenten inden mødets afslutning.

4. Formandens beretning
(Bilag 1,2,3).
5. Kassereren forelægger regnskabet for 2020
Regnskabet for 2020 er vedhæftet (bilag 4).
6. Vedtægter
Bestyrelsens forslag til ændringer i vedtægterne er vedhæftet (bilag 5 og 6)
7. Indkomne forslag fra medlemmerne
Forslag skal være formanden i hænde senest mandag den 2. august 2021.
8. Formanden fremlægger bestyrelsens forslag til kontingent og budget for 2021
 - a. Bestyrelsen foreslår, at kontingentet uændret fastsættes til kr. 1000 for huse med pligt til gadevedligeholdelse, kr. 600 for mellemhusene og kr. 500 for husene i Webersgade.
 - b. Bestyrelsens forslag til budget for 2021
Budgetforslaget er vedhæftet (bilag 7).
9. Diverse valg
Tre personer er indstillet på at opstille til de ledige poster som formand, næstformand og suppleant.
På grund af COVID-19-udsat generalforsamling skal der genoprettes en

kadence, så formand og næstformand ikke er på valg samtidig. Det foreslås, at formanden denne gang vælges for 1½ år, dvs. for resten af 2021 + 2022, og næstformanden for 2½ år, dvs. for resten af 2021 + 2022 og 2023. Suppleanten vælges ligeledes for 1½ år, dvs. resten af 2021 + 2022.

Formand for 1½ år: Jens Haldager, Jens Juels Gade 5 - opstiller
Næstformand for 2½ år: Rasmus Fehrmann, Eckersberggade 23 - opstiller
Kasserer: Birgit Kristiansen, Jens Juels Gade 20 - er valgt for 2 år i 2020
Suppleant for formand, næstformand og kasserer for 1½ år: Helle Brøns, Jens Juels Gade 45 – opstiller

Følgende bestyrelsesmedlemmer er valgt i de enkelte gader:

Webersgade: Ingolf Ibus, Webersgade 36
Wiedeweltsgade: Jesper Linell, Wiedeweltsgade 25
Jens Juels Gade: Per Laureng, Jens Juels Gade 38
Abildgaardsgade: Lars Oxfeldt Mortensen, Abildgaardsgade 38
Eckersberggade: Tilde Steen Dogan, Eckersberggade 27
W. Marstrands Gade: Gunvor Bjerre, W. Marstrands Gade 13
Skovgaardsgade: Gitte Cassias, Skovgaardsgade 34
Høyensgade: Caroline Andersen, Høyensgade 6

Revisor: Ole Gade Lorentzen, Skovgaardsgade 22 – er valgt for 2 år i 2020
Revisor for 2 år: Jens Lind, Jens Juels Gade 36 – genopstiller?

Revisorsuppleant for 1 år: ? (Nyt navn, hvis Jens Haldager bliver valgt som formand)

Voldgiftsmand: Sigmund Lubanski, Jens Juels Gade 30, – er valgt for 2 år i 2020

10. Eventuelt

11. Formanden afslutter generalforsamlingen

Bilag 1 til dagsordenens pkt. 4

Til orientering formandens beretning til ordinær generalforsamling for Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, HØF, mandag den 23. august 2021.

Formandens beretning

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen den 3. februar 2020 afholdt et ekstraordinært og tre ordinære møder i 2020 og et ekstraordinært virtuelt samt et ordinært møde i 2021.

Grundlæggende har corona-pandemien sat sig præg på bestyrelsesarbejdet i forhold til afholdelse af bestyrelsesmøder, herunder beslutning i virtuelt møde den 18. januar 2021, om at udskyde generalforsamlingen til et tidspunkt, hvor det er muligt for alle at mødes under relativt trygge forhold. Det har været meget vigtigt for bestyrelsen, at vi har mulighed for at holde generalforsamling, hvor alle der har lyst kan og føler sig trygge ved at deltage i et fysisk møde, hvor vi kan se hinanden i øjnene.

Opfølgning på Generalforsamlingen 3. februar 2020:

Der blev vedtaget flere forslag på generalforsamlingen, som bestyrelsen har arbejdet løbende med, de behandles enkeltvis under den relevante underoverskrift:

- Rettelser til lokalplansvejledningen
- Byggetilladelse til kælderudgravninger
- Forskønnelse af området ved affaldscontainere, afventer kommunens praktiske løsning for udrulning af 10 fraktioner i rækkerne. Fællesudvalget følger sagen.

På baggrund af de løbende drøftelser om hegnssager, lokalplanvejledning m.m. besluttede bestyrelsen, at man gerne fremover ville have mere fokus på fælles aktiviteter på tværs af gaderne. Desværre blev mange tiltag aflyst eller udskudt pga. corona, men der er fortsat et stort ønske om at understøtte fællesskabet i rækkerne, både i den enkelte gade og gaderne imellem.

Rettelser til lokalplanvejledningen:

På generalforsamlingen og i referatet fra generalforsamlingen opslået på hjemmesiden, blev alle opfordret til at komme med rettelser og ændringsforslag til lokalplansvejledningen inden 3. april 2020. Bestyrelsen modtog fra et medlem en række forslag til ændringer og tydeliggørelser, der efterfølgende i så vidt muligt omfang er indarbejdet i vejledning. Ændringerne fremgår af bilag til bestyrelsens referat for møde den 2. september 2020.

Lokalplansvejledningen vil fortsat være et dynamisk dokument som løbende skal revideres, hvis det erfare at kommunens forvaltning af lokalplanen ændres. Beboerne opfordres derfor til, til enhver tid at dele erfaringer med lokalplansforvaltning med bestyrelsen.

Hjørnehuse og hegnssager:

Hegnspøroblematikken har fortsat fyldt en del i bestyrelsesarbejdet i 2020 og 2021, hvor der fortsat har været flere sager med varsler om påbud og påbud om lovliggørelse samt fortsat verserende sager i Planklagenævnet.

Det er husejerforeningen der ejer forhaverne. Påbud om lovliggørelse er derfor rettet til husejerforeningen med varsel om bøder og dagbøder hvis ikke forholdet lovliggøres inden en given frist. Altså: husejerforeningen risikerer at stå overfor en økonomisk trussel med det antal sager vi har og potentielt kan stå overfor.

Bestyrelsen har på den baggrund hyret en advokat for den nødvendige juridiske assistance og ekspertise. HØFs bestyrelse håber og forventer at husejere med påbudsramte hegn er indstillet på at lovliggøre forholdene. Hvis dette ikke sker og HØF pålægges dagbøder, vil foreningen i sidste instans være nødsaget til via civilt søgsmål at lægge udgiften over på husejeren, sager som det vil være i alles interesse at udfolde store bestræbelser for at undgå, men som foreningens advokat ikke er i tvivl om at foreningen i givet fald vil vinde.

Bestyrelsens udgangspunkt har gennem hele forløbet været, at der ikke i kvarteret eller blandt medlemmerne af husejerforeningens bestyrelse er enighed om hvad "et for kvarteret passende hegn" er, lige så vel som der ikke er enighed om andre arkitektur- eller smagsrelaterede forhold. Husejerforeningens bestyrelse kan ikke og vil ikke have en holdning til hegns udseende og placering. Det risikerer at splitte såvel bestyrelsen som beboerne, og det henhører under alle omstændigheder under forvaltningens myndighedsområde.

Formændene fra de fire husejerforeninger samt en repræsentant for Fællesudvalget var til et orienterende møde med Teknik og Miljøforvaltningen den 28. oktober 2020. Her blev der orienteret generelt om ejerforhold, retningslinjer, ansøgningsproces, anmeldelser af ulovlige forhold, proces omkring lovliggørelse osv. Uden drøftelse af konkrete sager. På baggrund af mødet forventes det, at henvisningen til at "Retningslinjer for hegn i kartoffelrækkerne" fra 2014 er udarbejdet i samarbejde med Fællesudvalget slettes, og at det alene fremstår som forvaltningens retningslinjer og administrationsgrundlag. Dette er pt. fortsat ikke sket. Resumé af mødet er udarbejdet i december 2020 af Teknik- og Miljøforvaltningens Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed baseret på udkast til mødereferat v./ Kartoffelrækkerne Fællesudvalg. Det kan findes på hjemmesiden og udsendes med dagsordensmaterialet (bilag 2 til dagsordenens pkt. 4).

Umiddelbart efter mødet modtog bestyrelsen "Notat om hegn ved hjørnehuse i Kartoffelrækkerne mod Øster Farimagsgade af 28. oktober 2020", der dog ikke kun handler om hjørnehuseproblematik, men hegn i Kartoffelrækkerne i det hele taget. Notatet giver et særdeles klart billede af forvaltningens praksis på området. Det bør ikke mindst bemærkes, at enhver ændring af hegn i Kartoffelrækkerne kræver ansøgning og dispensation fra lokalplanen inden ændringen sættes i værk. Almindelig vedligeholdelse kræver ikke dispensation, men selv hvis man tager et eksisterende hegn ned for at erstatte det med et tilsvarende, kræver det ansøgning og dispensation. Notatet kan findes på hjemmesiden under praktiske oplysninger om hegn og udsendes med dagsordensmaterialet (bilag 3 til dagsordenens pkt. 4).

De mange (hjørne)hegnssager har aktualiseret overvejelser om revision/klargøring af foreningens vedtægter så bestyrelsens rolle, foreningens ansvar som grundejer (forhaverne), grundejernes ansvar ved overtrædelse af lokalplanen mv. bliver kommunikeret klart. Dette vil blive behandlet separat senere på denne generalforsamling.

Kælderudgravninger og byggesager:

Efter løbende dialog med forvaltningen er det nu blevet klarlagt flg.:

- Udgravning af eksisterende kælder i et enfamilieshus mod 2 enfamiliehuse kræver ikke byggetilladelse, da det er omfattet af BR18 §5 stk.3.
- Udgravning af eksisterende kælder i eller mod flerfamilieshus kræver byggetilladelse, idet der ændres på fælles bærende konstruktioner.
- Vedr. byggeri over skel: Det er byggelovens § 12 som husejerne skal forholde sig til, særligt stk. 4 om at man skal varsle sin nabo 14 dage før arbejdet påbegyndes. Det gælder selvom der ikke skal søges om byggetilladelse.

Et underudvalg under bestyrelsen arbejder derfor på et forslag til råd og vink til husejere der overvejer at udgrave kælder så skader på nabohuse og unødige gener for naboerne undgås.

Det fremgik i øvrigt af denne kontakt med forvaltningen, at også skorstensattrapper kræver dispensation fra lokalplanen, og at der ikke vil blive givet tilladelse til attrapper, der ikke er muret og understøttet.

Derudover har vi en sag i forbindelse med en aktuel kælderudgravning, hvor der er foretaget et utraditionelt indgreb i vores fælles vandforsyning uden at foreningen har været hørt. Pt. er det fra vores advokat oplyst, at vandforsyningen, som blev renoveret/fornyset i 1999 i HØFs gader bortset fra Webersgade, er dækket af tinglysningen, og husejere må ikke ændre på de fælles ledninger uden tilladelse fra foreningen.

Parkering i forhaven:

Det er forbudt at parkere i forhaven, men der opleves fortsat problemer med folk der parkerer ulovligt i forhaverne på hjørneejendomme ved Øster Farimagsgade.

El-bil parkering:

Der er stigende interesse for etablering af lademuligheder for el-biler i rækkerne. Egentlige el-standere uden for haverne er ikke foreningens område da gaderne er kommunens og opstilling af ladestandere er overladt til kommercielle aktører, men bestyrelsen har hidtil været positivt indstillet over for etablering af individuelle ladebokse på den enkelte ejendoms facade. Vi er dog blevet opmærksom på, at vores fælles el-forsyning via hovedkablet på lofterne ikke nødvendigvis kan bære etablering af ladebokse til el-biler. Kapaciteten er blevet analyseret og indtil videre *må bestyrelsen indtrængende henstille til, at der ikke etableres individuelle ladebokse i HØFs gader.*

Hjemmeside og fælles kommunikation:

Husejerforeningens bestyrelse kommunikerer fortsat via hjemmesiden, hvor man kan finde bestyrelsens referater og andre informationer, der gælder foreningen og dens virke. Bestyrelsen kommunikerer ikke via andre sociale medier, men alle medlemmer er selvfølgelig velkommen til at kontakte formanden eller andre i bestyrelsen om eventuelle sager.

Webredaktøren efterlyser fortsat input til nyheder fra kvarteret og gør opmærksom på, at de lokale redaktører selv skal lægge referater fra gademøder mv. op på hjemmesiden.

Fællesudvalget:

Kartoffelrækkernes Fællesudvalg (FU) er et koordinerende organ nedsat af husejerforeningerne i Kartoffelrækkerne (HØF, Hallinsgade, Schwartzgade og Voldmestergade), som hver har en repræsentant. Fællesudvalget har høringsret i sager under lokalplanen for Kartoffelrækkerne, Lokalplan 115, og i alle generelle spørgsmål der vedrører flere af husejerforeningerne. HØF er repræsenteret ved vores næstformand.

Trafikudvalget og Lokaludvalget:

Kartoffelrækkerne har husejere repræsenteret i både et lokalt trafikudvalg og i Indre By Lokaludvalg. Da bestyrelsen har repræsentanter for disse udvalg siddende, orienteres og drøftes evt. relevante sager på bestyrelsesmøderne, hvilket fremgår af bestyrelsesreferater.

Anne Christine Dahl-Hansen

Formand for Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Bilag 2 til dagsordenens pkt. 4

Resumé af orienteringsmøde om hegn af forhaver i Kartoffelrækkerne med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, Kartoffelrækkernes husejerforeninger og Kartoffelrækkernes Fællesudvalg d. 28/10-2020.

Fra Kartoffelrækkerne deltog følgende i mødet: Susanne Kleist, I.A. Schwartz Gades husejerforening; Sysse Engberg, Hallinsgades husejerforening; Anne Christine Dahl-Hansen, Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, HØF; Jesper Linell, Kartoffelrækkernes Fællesudvalg.

Fra Københavns Kommune deltog følgende i mødet: Albert Algreen-Petersen, arkitekt, Byggesager Indre; Sidsel Tuxen, arkitekt, Afslutning af Byggesager; Karina Sommer, jurist, Byggesager Jura.

Nedenstående resumé af det af TMF indkaldte orienteringsmøde er udarbejdet i december 2020 af Teknik- og Miljøforvaltningens Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed baseret på udkast til mødereferat v./ Kartoffelrækkernes Fællesudvalg.

Overordnet:

Bebyggelsen, "Kartoffelrækkerne", er omfattet af lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne", bekendtgjort den 20. november 1987.

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Det er hensigten, at bestemmelserne vedr. bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

Følgende fremgår af lokalplanens § 4, stk. 2 om vejforhold: *"I Voldmestergade, J. A. Schwartz Gade, Hallinsgade, Høyensgade, Skovgaardsgade, Marstrandsgade, Eckersberggade, Abildgaardsgade, Jens Juels Gade og Wiedeweltsgade skal den del af vejarealet, der er anbragt som forhaver opretholdes som have for den bagved liggende ejendom. Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten."*

Lokalplanens § 4, stk. 2 fastlægger, at det forudsætter dispensation/tilladelse at opsætte hegn. Planklagenævnet har i påklaget afgørelse af 22. november 2019 afgjort, at enhver opsætning af hegn kræver tilladelse. Nævnet lægger til grund, at lokalplanens § 4, stk. 2 er en kompetencenorm, ifølge hvilken opsætning af hegn som udgangspunkt ikke er tilladt, men kræver dispensation.

Retningslinjer for hegn i Kartoffelrækkerne

Kommunen har nedskrevet forvaltningens overordnede praksis vedr. dispensationer til hegn i Kartoffelrækkerne i "Retningslinjer for hegn i Kartoffelrækkerne" af 5. februar 2014.

Retningslinjerne er udtryk for forvaltningens overordnede praksis vedr. dispensationer til hegn i Kartoffelrækkerne.

"Retningslinjer for hegning i Kartoffelrækkerne" kan ikke sidestilles med lokalplanens bestemmelser om hegning. Retningslinjerne udgør et administrationsgrundlag for lokalplanen, som angiver forvaltningens praksis vedrørende hegn. Hvis retningslinjerne overholdes, vil vi normalt være positivt indstillede i forhold til ansøgningen. Ved ansøgning om dispensation foretager vi altid en konkret skønsmæssig vurdering. I de tilfælde hvor dispensationsansøgningen iagttager retningslinjerne, kan man forvente dispensation. Andet er ikke udelukket, men altså ikke umiddelbart forventeligt at opnå dispensation til.

Forvaltningen påtænker ikke at revidere retningslinjerne, men forventer at foretage enkelte rettelser af retningslinjerne således, at de er i overensstemmelse med praksis:

- Hjørnehusenes hegn mod Øster Søgade skal *ikke* trækkes tilbage så husenes hjørneafskæringer friholdes.
- Henvisningen, til at retningslinjerne er udarbejdet i samarbejde med Kartoffelrækkernes fællesudvalg, vil blive fjernet, så det klart fremgår, at retningslinjerne alene er Københavns Kommunes retningslinjer og administrationsgrundlag.

Forvaltningen er ved at afklare [december 2020], hvordan tværgående hegn i forhaverne skal håndteres. Forvaltningen vil vende tilbage om dette.

Ejerforhold vedr. forhavearealer samt partsstatus og høringsproces

Forhavearealerne har status af privat fællesvej og er ejet af husejerforeningerne. Den enkelte husejerforening er derfor part i sager om hegning i de forhaver, som husejerforeningen ejer.

Det kræver ikke en ejerfuldmagt at søge om dispensation fra lokalplanen. Spørgsmålet om, hvorvidt ansøger har ret til at råde over arealet, er et privatretligt spørgsmål, der må afklares mellem ansøger og husejerforeningen.

Det fremgår af lokalplanen, at vi skal høre Kartoffelrækkernes Fællesudvalg, inden vi dispenserer/giver tilladelser efter lokalplanens § 4, stk. 2.

Når en ansøgning om hegn er i overensstemmelse med vores retningslinjer, foretager vi ikke naboorientering om dispensationen efter planlovens § 20, da vi vurderer, at orientering er af underordnet betydning, fordi det ansøgte svarer til det sædvanlige og forventelige i området.

Ansøgningsproces om dispensation samt ansøgningsmateriale

Opsætning af hegn kræver altid dispensation fra lokalplanen, og der skal derfor indsendes en dispensationsansøgning til kommunen, uanset om det er en kopi af et tidligere hegn eller ligner naboens hegn. Dette gælder også, hvis hegn nedtages i forbindelse med renovering af ejendommen, forhaven, kloakarbejder el.lign. Almindelig vedligeholdelse skal der ikke søges om dispensation til. Der skal søges om at ændre farven.

Man søger via Byg- og Miljøportalen (BOM) eller ved at sende en mail med ansøgning til bygninger@kk.dk. Forvaltningen opfordrer til, at ansøgninger indsendes via BOM, hvor det også er muligt for ansøger at følge med i sagsforløb og korrespondance med kommunen.

Ansøgningsmaterialet skal bestå af en skriftlig redegørelse for materiale, farve, åbningsgrad, højde o.a. Desuden opstalt(er), der viser hegnets udformning og detaljering samt højde. For hjørnehuse indsendes opstalt fra begge veje samt situationsplan, der viser hegnets placering.

Opsætning af hegn om forhaver kræver ikke byggetilladelse, men udelukkende dispensation fra lokalplanen.

Proces ved anmeldelser af ulovlige forhold samt lovliggørelsessager

Der er i slutningen af oktober 2020 45 hegnssager i Kartoffelrækkerne; 28 af dem er endnu ikke sendt ud til husejerforeningerne eller husejerne.

Hovedparten af hegnssagerne er anmeldelsessager, og langt de fleste af dem er utilsigtede anmeldelser.

En tilsigtet anmeldelse kommer typisk ind til forvaltningen pr. mail, tlf. eller via vores hjemmeside, ofte vedlagt et foto, en adresse og beskrivelse af forholdet, der anmeldes. En anmeldelse kan også ske utilsigtet, idet vi ofte modtager fotos og adresser af sammenlignelige forhold fra ansøgere, der har fået enten et afslag eller et varsel på deres eget forhold. Hvis disse hegn ikke er lovlige, laver husejeren hermed en utilsigtet anmeldelse af de andres hegn. Hvis vi bliver gjort opmærksom på et evt. ulovligt forhold, skal vi som tilsynsmyndighed følge op. En anmeldelse, utilsigtet eller ej, kan ikke trækkes tilbage. Man bør således kun sende billeder af eller henvisninger til andres hegn til kommunen, hvis man vil anmelde et hegn, som man mener er ulovligt, ikke for at fremme sin egen sag.

Kommunen laver ikke opsøgende arbejde, så vi kommer ikke på uanmeldt besøg og tjekker hegn, der ikke er anmeldt. Kommunen reagerer udelukkende på anmeldelser/sager, vi får kendskab til.

Procedurer i forbindelse med ansøgninger findes på <https://www.kk.dk/byggetilladelse> og <https://www.kk.dk/lokalplaner-byggeri>.

Man er altid velkommen til at ringe eller skrive til kommunen, som har pligt til at vejlede (vejledningspligt).

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade, HØF, havde før mødet indsendt en række spørgsmål til besvarelse på mødet. Flere af besvarelsene er indeholdt i det ovenstående, men:

- Spørgsmål: Skal husejerforeningen høres eller give fuldmagt ifm. ansøgninger om hegn ændringer?

Forvaltningens svar: Kartoffelrækkernes Fællesudvalg skal høres iht. lokalplanens bestemmelse herom. Den relevante husejerforening skal partshøres, men forvaltningen kan ikke kræve, at der afgives fuldmagt.

- Spørgsmål: Påbud og varsler er sendt lidt forskelligt, nogle gange til husejer, nogle gange til HØF/grundejer, og det er HØFs oplevelse, at orientering om afgørelser, herunder lukning af sager, ikke viderefremmes til HØF. Hvad er gældende procedure?

Forvaltningens svar: Varsler og påbud er sendt via digital post til grundejer (den

pågældende husejerforening). De sendes til orientering til husejer. Vi har ikke haft en procedure om at oplyse lukning af sager til grundejer, men vil fremadrettet bestræbe os på at oplyse grundejer, såfremt der ikke længere er et ulovligt forhold på deres grund.

- Spørgsmål: Forvaltningen har henvist til en afgørelse af 15. december 2017 i Natur- og Miljøklagenævnet, hvori det slås fast, at opsætning af et hegn ikke er omfattet af udtrykket "ulovlig brug af ejendommen." Men hvad så med et ulovligt/ikke godkendt hegn?

Forvaltningens svar: Ift. planloven er det ejer, der er ansvarlig for ulovlige forhold. Hvis der er tale om ulovlig *brug*, kan bruger også være ansvarlig. Ulovlig brug i den forbindelse er den egentlige anvendelse af en ejendom. Fysiske indretninger er ikke omfattet af begrebet ulovlig brug.

- Spørgsmål: Er det korrekt forstået, at forvaltningen har besluttet at sætte sager vedr. hegn ud til Øster Farimagsgade på pause, og at forvaltningen er ved at udarbejde et responsum vedr. hegnssager?

Forvaltningens svar: Nej, sagerne er ikke sat i bero, og ja, forvaltningen er ved at udarbejde et responsum, som vil blive sendt til husejerforeningerne som grundejere. Dette er eftersendt umiddelbart efter afholdelse af orienteringsmøde den 28. oktober 2020.

- Spørgsmål: HØF undrer sig over at høre om en parallel proces med dialog mellem den administrerende direktør i TMF og enkelte private husejere om sager, der vedrører husejerforeningerne som grundejere, en dialog vi ikke har været inviteret med til eller søgt inddraget i, endsige informeret om. I det omfang der er dialog mellem forvaltningen og enkelte husejere, går vi ud fra, at vi som grundejer parthøres?

Forvaltningens svar: Der har været afholdt to lyttemøder. Der er ikke tale om en parallel proces, og der har ikke været behandlet konkrete sager eller været drøftelser om at skulle ændre på forvaltningens praksis for dispensationer fra lokalplanen til hegn. Forvaltningen er altid interesseret i at høre borgerne, men tager til efterretning, at der er kritik af, at husejerforeningerne ikke er blevet orienteret.

- Konstatation: Vi forventer at få forvaltningens beskrivelse/gennemgang af sagsprocesser og procedurer på skrift, så de kan videreformidles uden risiko for alt for mange mellemleds fortolkninger til vore medlemmer og gerne i en form, så de kan lægges på hjemmesiden til alles orientering.

Forvaltningens svar: Vi henviser til de generelle beskrivelser på forvaltningen hjemmeside og til dette uddybende møde, hvor vi sætter de generelle beskrivelser i relation til de igangværende sager i kvarteret.

Dette resumé eller deltagelsen i mødet implicerer ikke en aftale eller samtykke/accept fra Kartoffelrækkernes Fællesudvalg eller husejerforeningernes side af forvaltningens praksis, men er alene en konstatation af hvad forvaltningen har oplyst på orienteringsmødet.

Bilag 3 til dagsordenens pkt. 4

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen



Dette notat er det responsum som forvaltningen stillede ejere af hjørnehuse til Øster Farimagsgade og husejerforeningerne og Kartoffelrækkernes Fællesudvalg i udsigt ved møder i efteråret 2020.

Notat

Bemærk at notatet omhandler ikke bare hjørnehuse mod Øster Farimagsgade, men hegn/regler i Kartoffelrækkerne i det hele taget.

Notat om hegn ved hjørnehuse i Kartoffelrækkerne mod Øster Farimagsgade

28. oktober 2020

Sagsnummer
2020-0808707

Dokumentnummer
2020-0808707-1

Baggrunden for nærværende notat

På baggrund af en henvendelse fra tre beboere i Kartoffelrækkerne i hjørnehuse mod Øster Farimagsgade inviterede administrerende direktør, Søren Wille, i Københavns Kommune, Teknik og Miljøforvaltning beboerne til et lyttemøde i starten af juli 2020. Beboerne ønskede at præsentere deres syn på forvaltningens administration af lokalplanen vedr. dispensationer til at opsætte hegn på forhaveareal foran hjørnehuse mod Øster Farimagsgade. Herefter blev aftalt et opfølgende lyttemøde i september 2020. Forvaltningen udtalte sig ikke om konkrete sager på de to møder og fortsætter sagsbehandlingen af lovliggørelsessager og ansøgninger om hegn i lokalplanområdet som hidtil.

På baggrund af møderne har Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at redegøre for forvaltningens administration af lokalplanen vedr. dispensationer til at opsætte hegn på forhaveareal foran hjørnehuse mod Øster Farimagsgade.

Forvaltningen har ikke dispenseret fra lokalplanen til at opsætte hegn om forhaver ved hjørnehuse, der går helt ud til fortovskant, og som inddrager husets hjørneafskæring. I notat gennemgås forvaltningens praksis nærmere.

Forvaltningen har modtaget flere anmeldelser af hegn i Kartoffelrækkerne, herunder på hegn foran hjørnehuse mod Øster Farimagsgade, der er opført uden den fornødne dispensation/tilladelse. Forvaltningen har på den baggrund oprettet lovliggørelsessager på de pågældende forhold.

Bebyggelsen

Bebyggelsen Kartoffelrækkerne består af 480 byggeforeningshuse opført i perioden 1837-1889 som en samlet, planlagt bebyggelse. Bebyggelsen er organiseret som sammenbyggede huse langs 11 gader, der løber mellem Øster Farimagsgade og Øster Søgade.

Mod Øster Farimagsgade og mod Øster Søgade afsluttes hver husrække af et hjørnehuse. Der ligger i alt 21 hjørnehuse mod Øster Farimagsgade og 21 hjørnehuse mod Øster Søgade.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Indre
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Hjørnehuse mod Øster Farimagsgade

Hjørnehusene mod Øster Farimagsgade adskiller sig fra hjørnehusene mod Øster Søgade og fra de almindelige rækkehuse i rækkehusgaderne, idet de oprindeligt var indrettet med butik i stueetagen på grund af placeringen ved handelsgaden. Størsteparten af disse hjørnehuse var opført med en skrå hjørneafskæring, der dannede en smal facade, hvor butiksdøren var placeret. Mod rækkehusgaden og Øster Farimagsgade var butiksvinduer og enkelte steder også dør mod Øster Farimagsgade.

Arealet foran husene var anlagt som brolagt areal i åben forbindelse til fortovet og fungerede som forplads til butikkerne. Størsteparten af hjørnehusene mod Øster Farimagsgade har ikke oprindeligt haft forhaver grundet stueetagens butiksindretning. Og hvis der har været forhaver, har disse været tilbagetrukket fra bygningens skrå hjørneafskæring mod Øster Farimagsgade, hvor indgang til butikkerne typisk har været placeret.

Hovedparten af hjørnehusenes forarealer har dermed ikke oprindeligt været udstyret med hegn for haver. Foran enkelte huse var dog en mindre hegn for haver foran et til to fag mod rækkehusgaden, og trukket tilbage fra fortovskanten, således at husets hjørneafskæring med den adgangsgivende butiksdør var friholdt.

Hjørnehuse mod Øster Søgade

I modsætning til Øster Farimagsgade, (der har karakter af handelsgade orienteret imod byen) orienterer bebyggelsen sig ved Øster Søgade mod det grønne og blå byrum, som søerne udgør. Hvilket også afspejles i, at ejendommenes stueetager oprindeligt generelt udelukkende anvendes til boliger og forhaver, og at lave hegn traditionelt her er placeret helt ud mod Øster Søgades fortov.

Hjørneejendommene mod Øster Farimagsgade og hjørneejendommene mod Øster Søgade er altså placeret i en meget forskellig bymæssig kontekst, og placering af forhaver og hegning ved ejendommene kan derfor ikke direkte sammenlignes. På denne baggrund påtaler vi ikke hegning uden friholdelse af bygningernes hjørneafskæring på hjørneejendomme mod Øster Søgade. Forhaverne i rækkernes øvrige huse, adskiller sig desuden ved ikke at være foran en hjørneejendom, og de er dermed heller ikke sammenlignelige.

Lokalplan 115 "Kartoffelrækkerne"

Bebyggelsen er omfattet af lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne", bekendtgjort den 20. november 1987.

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Det fremgår af lokalplanens § 4, stk. 2, at *"Forhaverne skal hegnes særskilt med et for kvarteret passende hegn efter magistratens nærmere godkendelse, med mindre anden ordning godkendes af magistraten."*

Kommunen opfatter bestemmelsen på den måde, at det kræver dispensation fra bestemmelsen at opsætte hegn. Planklagenævnet er enig i denne opfattelse og har i en afgørelse af 22. november 2019 (om en påklaget afgørelse) fundet, at

"Formuleringen af bestemmelsen er forbundet med en vis uklarhed. Planklagenævnet finder dog, at det fremstår tilstrækkeligt tydeligt, at enhver opsætning af hegn kræver tilladelse, uanset om hegnet er et for kvarteret passende hegn, eller må betragtes som 'anden ordning'. Nævnet lægger derfor til grund, at lokalplanens § 4, stk. 2, er en kompetencenorm, ifølge hvilken opsætning af hegn som udgangspunkt ikke er tilladt, men kræver tilladelse/dispensation fra kommunen".

Dermed slås det fast, at enhver opsætning af hegn i Kartoffelrækkerne kræver dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår endvidere af lokalplanen, at forvaltningen skal høre Kartoffelrækkernes fællesudvalg forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, § 4, stk. 2 og § 6, stk. 1:

"Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at magistraten forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, § 4, stk. 2 og § 6, stk. 1, skal foretage høring af Kartoffelrækkernes Fællesudvalg."

Retningslinjer for hegn i Kartoffelrækkerne

Kommunen har i 2014 nedskrevet forvaltningens overordnede praksis vedr. dispensationer til hegn i Kartoffelrækkerne.

Retningslinjerne er nedskrevet af forvaltningen for at præcisere vores praksis for administration af bestemmelsen om hegn i lokalplanens § 4, stk. 2 og på baggrund af, at Kartoffelrækkernes Fællesudvalg ønskede forvaltningens vurdering af et hegn ud for ejendommen Øster Farimagsgade 53.

Retningslinjerne blev nedskrevet som et udtryk for forvaltningens overordnede praksis for at dispensere fra lokalplanen til opsætning af hegn. I forbindelse med udarbejdelsen af retningslinjerne kiggede forvaltningen også på eksisterende karakteristiske hegn i Kartoffelrækkerne og på lokalplanbestemmelser for hegn i andre byggeforeningsbebyggelser. På den baggrund udformede forvaltningen retningslinjerne.

Det fremgår af retningslinjerne, at de er udarbejdet af Københavns Kommune i samarbejde med Kartoffelrækkernes fællesudvalg. Med denne formulering henvises til, at fællesudvalget fik tilsendt forvaltningens udkast til retningslinjer og fik mulighed for at komme med bemærkninger.

Forvaltningen besluttede at inddrage fællesudvalget på baggrund af lokalplanens bemærkning om, at Borgerrepræsentationen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse har besluttet, at der skal foretages høring af Kartoffelrækkernes fællesudvalg forud meddelelse af tilladelse i medfør af bl.a. lokalplanens § 4, stk. 2.

På baggrund af fællesudvalgets bemærkninger blev enkelte punkter i retningslinjerne justeret. Retningslinjernes indhold er dog udarbejdet af forvaltningen.

Af retningslinjerne fremgår det, at:

- Hegning mod gaden må ikke være højere end 1,4 m.
- Levende hegn må dog være op til 1,7 m højt og må suppleres med trådhegn eller lukket hegn (max. 1,4 m højt) på indersiden mod haven.
- 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 Øster Farimagsgade og mod Østersøgade skal trækkes tilbage, så bygningens hjørneafskæring friholdes.

"Retningslinjer for hegning i Kartoffelrækkerne" kan ikke sidestilles med lokalplanens bestemmelser om hegning. Retningslinjerne angiver forvaltningens overordnede praksis vedrørende hegn. Hvis retningslinjerne overholdes, vil forvaltningen normalt være positivt indstillet i forhold til ansøgningen, men der vil blive lavet et konkret skøn. Hvis retningslinjerne ikke overholdes, foretages en konkret vurdering af, hvorvidt det ansøgte kan tillades.

Praksis for dispensation til hegn mod Øster Farimagsgade

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået samtlige hjørneejendomme mod Øster Farimagsgade, hvor der er etableret hegn. Der er ikke dispenseret fra lokalplanen til forhave og hegn helt til fortov og med inddragelse af ejendommens hjørneafskæring på nogen af disse ejendomme.

Forvaltningen har i forbindelse med gennemgangen oprettet lovliggørelsessager på de hegn, der ikke er givet tilladelse til, hvor ejendommens ejer pålægges at trække hegnet tilbage, således at bygningens hjørneafskæring friholdes.

Kommunen har i 2006 givet tilladelse til hegn af en forhave, trukket tilbage fra husets hjørneafskæring, på adressen Øster Farimagsgade 29. Der er givet tilladelse til, at hegn mod Wiedeweltsgade holdes i samme højde som det tilstødende hegn på naboejendommen, og at hegn mod Øster Farimagsgade ikke udføres i en højde på over 1,8 m. Åbningsgraden er ikke specificeret. Forvaltningen betragter denne tilladelse som en fejl. Hegnet er et enkeltstående tilfælde og er ikke et udtryk for det

Bemærk at disse retningslinjer efter 28. oktober 2020 vil blive rette og præciseret således at de bliver i overensstemmelse med forvaltningens praksis:

Henvisningen til at retningslinjerne er udarbejdet i dialog med Fællesudvalget forsvinder.

Retningslinjerne gælder også for hegn mellem *forhaverne*.

Hegning mod *Øster Søgade* skal ikke trækkes tilbage så bygningens hjørneafskæring friholdes

vanlige eller tilstræbte i lokalplanområdet eller for forvaltningens praksis i øvrigt. Der kan ikke forventes dispensation til nye lignende hegn mod Øster Farimagsgade eller i lokalplanområdet i øvrigt med en højde på 1,8 m.

På adressen Øster Farimagsgade 63 er desuden opført et hegn trukket ud til fortovskant mod Øster Farimagsgade, således at huset hjørneafskæring er inddraget i haven. Hegnet består af et støbejernshegn med en højde på 115 cm og her bagved et trådhegn med en højde på 195 cm med herpå voksende levende hegn med en højde på ca. 200 cm. Dette hegn er dog opført før lokalplanen blev vedtaget og er derfor lovligt.

Ejerforhold og parter

Et særligt forhold, der gør sig gældende for Kartoffelrækkerne, er, at forhavearealerne ligger på privatfællesvej og ejes af de respektive husejerforeninger. Det er dermed ikke husejer, der ejer forhavearealet, hvor hegn er opført.

Det er altid ejendomsejer, der har ansvar for at lovliggøre ulovlige fysiske forhold. Det er altså de respektive husejerforeningers ansvar at få lovliggjort hegn, der ikke er lovligt. Det betyder også, at forvaltningen i forbindelse med påbudsprocesser kommunikerer med ejeren af ejendommen. Husejer, der anvender forhaven med hegnet, orienteres om sagen.

I forbindelse med ansøgninger om hegn, kommunikerer forvaltningen med ansøger. Grundejer (de respektive husejerforeninger) betragtes som part og bliver partshørt i forbindelse med en eventuel afgørelse iht. forvaltningslovens § 19.

Hegnssager kræver ikke en byggetilladelse. Vi behandler ansøgninger om hegn i Kartoffelrækkerne iht. Planloven. Planloven giver os ikke hjemmel til at kræve en fuldmagt fra ejendommens ejer i forbindelse med ansøgning om at opsætte hegn.

Endvidere fremgår det af lokalplanen, at Borgerrepræsentationen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse har truffet beslutning om, at forvaltningen, inden der gives tilladelser efter lokalplanens § 3, stk. 2, § 4, stk. 2, og § 6, stk. 1, skal høre Kartoffelrækkernes Fællesudvalg. Kartoffelrækkernes Fællesudvalg høres i forbindelse med dispensationer fra disse bestemmelser i lokalplanen.

Øvrig baggrund for forvaltningens praksis

Kartoffelrækkebebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning kommer i særlig grad til udtryk i gadebilledet i de enkelte gader. Her er bebyggelsens helhedsvirkning bl.a. karakteriseret af de åbne, grønne forhaver, der danner kantzone mellem gaderum og bygning. De sammenbyggede huse, danner i selve den sammenbyggede organisering i rækker et karakteristisk horisontalt forløb. Dette understreges af horisontale, dekorationsbånd i røde mursten i den ellers gule murstensfacade, og af

det gennemløbende gesimsbånd ved tagfoden, samt af den gennemløbende og ens tagdækning med skiffer og af den konsekvente vindues-sætning og brystningshøjde under de ens dannebrogsvinduer. De lave hegn mod gaden og de åbne forhaver er karakteristisk for helhedsvirkningen i Kartoffelrækkerne. De åbne, grønne forhaver tillader, at områdets helhedsplanlagte og sammenhængende karakter kan opleves, når man bevæger sig ned gennem rækkerne.

Forvaltningen vurderer, at høje og/eller lukkede hegn slører bebyggelsens helhedsvirkning. Det er forvaltningens vurdering, at høje og/eller lukkede hegn forringer helhedsvirkningen af bebyggelsens samlede facadeforløb og de oprindelige åbne grønne forhaver gennem gaden.

Forvaltningen vurderer desuden, at forhave og hegn mod Øster Farimagsgade skal trækkes tilbage fra bygningernes hjørneafskæringer af hensyn til bevaring af bebyggelsens helhedspræg, jf. lokalplanen. De afskårne bygningshjørner på hjørneejendommene afspejler blandt andet funktionen med eksisterende og forhenværende butikker i stueetagerne ud mod Øster Farimagsgade. Det er forvaltningens vurdering, at de afskårne bygningshjørner og tilbagetrukne forhaver skaber en åbenhed af bebyggelsen mod byen, som bør tilstræbes. Det er forvaltningens vurdering, at den oprindelige funktion med butik i stueetagen på hjørnehuse mod Øster Farimagsgade er et væsentligt karaktertræk i Kartoffelrækkerne, som det er lokalplanens formål at sikre fortsat kan aflæses på hjørnehusene. En udvidelse af forhaverne, der inkluderer det skrå bygningshjørne, og etablering af høje hegn trukket helt ud til fortovskant mod Øster Farimagsgade privatiserer arealet og skaber bebyggelse, der lukker sig af mod byen. Forvaltningen vurderer, at hegn, der går helt til fortovskant, der inddrager hjørnehusets hjørneafskæring, forringer bebyggelsens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Når en ejendomsejer vælger at ændre anvendelse af en hjørneejendoms stueetage fra erhverv til bolig, er det et vilkår, at der i boligen er vinduer i stueetagen ud mod Øster Farimagsgade – herunder butiksdøren/vinduet på det skrå bygningshjørne.

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Regnskabsberetning for regnskabsåret 2020 (1. januar – 31. december 2020)

1: Oversigt 2020

Den 1. januar indestod der på foreningens konto kr.	1.585.315,38	
I 2020 havde husejerforeningen et ordinært driftsoverskud på kr.	128.141,58	
Webersgade øgede vandørssparingerne med kr.	64.500,00	
Voldmestergade, retur af vandørsspenge den 31.01.2020	- 506.125,00	
Forudbetalt kontingent for 2021, i alt kr.:	2.200,00	
Det samlede indestående på bankkontoen reduceres med kr.	311.283,42	- 311.283,42
Ved regnskabsårets afslutning indestår der kr.	1.274.031,96	

2: Husejerforeningens ordinære driftsregnskab for 2020

<u>Indtægter</u>		<u>Udgifter</u>	
		Forsikringer	14.642,76
		Vedligeholdelse af elledninger	36.250,00
	1)	Tilskud til vandværk i Webersgade	2.500,00
		Administration	28.554,16
		Møder	15.288,00
Ordinært kontingent (361 huse á 400 kr.)	144.400,00	Bidrag til gadeforeningerne	68.900,00
Gadevedligeholdelse (327 huse á 400 kr.)	130.800,00	Kontorassistance	2.998,50
Bidrag til gadeforeninger (330 huse á 200 kr.)	66.000,00	Advokatudgifter mm	47.025,00
Bidrag til gadeforening (31 huse á 100 kr.)	3.100,00		
Ordinære indtægter i alt	2)	Ordinære udgifter i alt	216.158,42
		Resultat 2020 (overskud)	128.141,58

Note 1) Tilskud i henhold til sammenlægningsaftalen
Note 2) Kontingentrestance for 2019 betalt 2020

3: Vandørssparinger for Webersgade

Beholdning primo 2020	392.274,32
Indbetaling fra husejere i 2020	62.000,00
Årets tilskud fra Husejerforeningen (if. Note 1)	2.500,00
Beholdning ultimo 2020	456.774,32

Overskud anvendes således:
Overføres til gadevedligeholdelseskontoen. 130.800,00
Overføres til reservekapitalen - 2.658,42
Resultat efter overførsler 0,00

4: Statusregnskab ved udgangen af 2020

<u>Aktiver</u>	
Kontant beholdning	0,00
Indestående i Nordea ultimo 2020	1.274.031,96
Forudbetalt kontingent	2.200,00
Aktiver i alt	1.271.831,96

<u>Passiver</u>	
Passiver	
Egenkapital primo 2020	1.585.315,38
Årets samlede resultat (underskud)	- 311.283,42
Egenkapital ultimo 2020	1.274.031,96
Forudbetalt kontingent 2021 i alt:	2.200,00
Passiver i alt:	1.271.831,96
Balance	0,00

5: Egenkapitalens fordeling på statuskontiene

<u>5.1. Kontoen for gadevedligeholdelse</u>	
Beholdning primo 2020	301.466,06
Indtægter (gadevedligeholdelse)	130.800,00
Beholdning ultimo 2020	432.266,06

<u>5.3 Webersgades vandørssopsparring</u>	
Beholdning ultimo 2020	456.774,32.

<u>5.2. Reservekapital i øvrigt</u>	
Beholdning primo 2020	385.450,00
Overført underskud for 2020	- 2.658,42
Beholdning ultimo 2020	382.791,58

Beholdninger punkt 5.1., 5.2. og 5.3. i alt ultimo 2020	1.271.831,96
---	--------------

Husejerforeningens egne reserver ultimo 2020	815.057,64
--	------------

København den 14. januar 2021

Birgit Kristiansen
Birgit Kristiansen
Kasserer

Jens Lind
Revisor

Bilag 5 til dagsordenens pkt. 6

Forslag til vedtægtsændringer

Forslag til ændringer er markeret i **fed kursiv**, forklaringer i *kursiv*. Forslagene ændrer ikke vedtægterne indholdsmæssigt, men har alene til formål at klargøre visse forhold, især vedrørende ejeres overtrædelse af lokalplanen, som kan have (betydelige) økonomiske konsekvenser for foreningen og dermed for alle dens medlemmer.

Eksisterende vedtægter	Forslag til ændringer
§ 9. Hvis det er forsømmelighed hos et medlem eller beboere i et medlems hus eller andre personer, som opholder sig på ejendommen med medlemmets samtykke, der er årsag til en reparation, som ifølge § 8 påhviler foreningen, skal vedkommende medlem betale alle udgifterne ved istandsættelsen.	§ 9. Hvis der er forsømmelighed hos et medlem eller beboere i et medlems hus eller andre personer, der opholder sig på ejendommen med medlemmets samtykke, der er årsag til en reparation eller afhjælpning af ulovlige forhold , som ifølge §8 påhviler Husejerforeningen, skal vedkommende medlem betale alle udgifterne til istandsættelsen, samt samtlige udgifter som Husejerforeningen har måtte afholde som følge af forsømmeligheden . <i>Forslaget er begrundet i ønsket om at gøre det klart, at alle udgifter relateret til ulovlige forhold som pga. husejerforeningens matrikulære ret til forhaverne påhviler husejerforeningen, skal betales af den husejer som har etableret eller overtaget det ulovlige forhold.</i>
§ 10. Husejerforeningen har bemyndigelsen til i enhver henseende at udøve den påtaleret, som Arbejdernes Byggeforening tidligere havde vedrørende de servitutter, som gennem tiden er blevet pålagt husene inden for Husejerforeningens område.	§ 10. Husejerforeningen har bemyndigelsen til i enhver henseende at udøve den påtaleret, som Arbejdernes Byggeforening tidligere havde vedrørende de servitutter, lokalplanens bestemmelser med hensyn til hegn, bislag og andre indretninger i forhaverne og andre regulativer vedrørende bebyggelserne og de dertilhørende veje , som gennem tiden er blevet pålagt husene inden for Husejerforeningens område. <i>Forslaget er begrundet i ønsket om at gøre det klart, at Husejerforeningen tillige er berettiget til at påtale overtrædelse af lokalplanen.</i>
§ 11. Bestyrelsen kan overfor husejerne påtale forsømmelser vedrørende vedligeholdelsen af tage, brandmure, skorstene og andet, som kan medføre fare eller væsentlige ulemper for omgivelserne, samt overtrædelser af lokalplanen, herunder med hensyn til husenes facader, vinduer m.v. Bestyrelse kan med rimeligt varsel indbringe sagen for myndighederne.	§ 11. Bestyrelsen kan overfor husejerne påtale forsømmelser vedrørende vedligeholdelsen af tage, brand- mure, skorstene og andet, som kan medføre fare eller væsentlige ulemper for omgivelserne, samt overtrædelse af lokalplanens bestemmelser med hensyn til hegn, bislag og andre indretninger i forhaverne . Bestyrelsen kan med rimeligt varsel indbringe sagen for myndighederne. <i>Forslaget er begrundet i ønsket om at gøre det klart, at Husejerforeningens bestyrelse kan påtale overtrædelse af lokalplanen som vil kunne belaste foreningen.</i>
§ 12. Vedrørende ændringer af husenes udseende mod gade og gård, herunder vinduer, henvises til den	§12. Vedrørende ændring af husenes udseende mod gade og gård, herunder vinduer, henvises til den til enhver tid gældende lokalplan. Før enhver ændring skal der indgives en ansøgning til Københavns

til enhver tid gældende lokalplan.	<i>kommune, ved hegn, bislag og andre indretninger i forhaverne efter fuldmagt fra Husejerforeningen, og intet arbejde må påbegyndes før godkendelse foreligger.</i> <i>Forslaget er begrundet i ønsket om at gøre det klart, at der altid skal søges om ændringer der er omfattet af lokalplanen, og at Husejerforeningen skal give fuldmagt til ændringer i forhaverne.</i>
	§§ 1,2 og 24 vil blive konsekvensrettet som følge af Voldmestergades udtræden af HØF pr. 1. januar 2020.

Bilag 6 til dagsordenens pkt. 6

Forslag til notat vedrørende Husejerforeningen Øster Farimagsgade forpligtigelser efter den bevarende lokalplan.

Lokalplan nr. 115 af marts 1988 for området begrænset af Øster Farimagsgade, Webersgade, Øster Søgade og sydvestskellene af matr.nr. 755 og 762 Østervold Kvarter København, har det formål at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse.

Matrikulært er lokalplansområdet opdelt i den enkelte husejers matrikel, der omfatter det grundstykke som huset er beliggende på samt det friområde – gården – der ligger bag huset, hvorimod Husejerforeningen er matrikulær ejer af den del af grunden, der ligger op til facaderne og en del af de mellem husene beliggende veje.

Dette medfører, at Husejerforeningen som ejer (adkomsthaver) over for 3.-mand, herunder kommunen, i første omgang er ansvarlig for det på disse områder værende, herunder at dette er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

I praksis betyder dette, at i tilfælde af en husejers tilsidesættelse af sine forpligtigelser, ændring og indretning af bislag eller andre ting, der går ind på Husejerforeningens matrikulære område, er det Husejerforeningen, der over for kommunen bærer ansvaret herfor.

Efter lokalplanen skal ændringer i forhold til forholdene på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse ansøges, og der skal gives tilladelse inden arbejdet iværksættes. Derfor skal Husejerforeningen give fuldmagt til at husejeren ifm. husejerens ansøgning til kommunen.

Husejerforeningen er herefter også over for kommunen ansvarlig for at arbejderne udføres i overensstemmelse med kommunens godkendelse og ved manglende godkendelse også ansvarlig for de ulovlige forhold.

Kommunen kan afgive påbud over for Husejerforeningen om lovliggørelse og afhjælpning.

Såfremt påbud ikke efterkommes, kan kommunen idømme bøder og tvangsbøder, som pålægges Husejerforeningen som grundejer.

Hvis arbejderne er udført af husejeren, og dette uden at der er indgivet ansøgning og udstedt tilladelse fra kommunen og i strid med lokalplanen, vil Husejerforeningen umiddelbart kunne rejse krav over for den enkelte husejer om dækning af disse udgifter, og hvis der ikke kan opnås enighed herom, må Husejerforeningen anlægge civil sag herom, også om eventuel fjernelse af ulovlige forhold.

Bilag 7 til dagsordenens pkt. 8

Budget 2021

HUSEJERFORENINGEN VED ØSTER FARIMAGSGADE Forslag til generalforsamlingen i 2021

	2020 Budget	2020 regnskab	2021 budget
Kontingent til husejerforeningen	144.000	144.400	144.000
Gadeudvalgene	68.900	69.100	68.900
Bidrag til gadevedligeholdelse	130.400	130.800	130.400
Indtægter i alt	343.300	344.300	343.300
Gadevedligeholdelse	130.400	0	130.400
Vedligeholdelse af gas- vand- og elledninger	20.000	36.250	20.000
Vandrørsopsparing: Webersgade	2.500	2.500	2.500
Forsikringer	14.000	14.643	16.000
Administration	18.000	28.554	30.000
Møder	20.000	15.288	20.000
Gadeudvalg	68.900	68.900	68.900
Kontorassistance	27.000	2.998	3.000
Fælles aktiviteter (loppemarked)	5.000	0	5.000
Øvrige udgifter, herunder advokatudgifter	37.500	47.025	47.500
Udgifter i alt	343.300	216.158	343.300
Resultat	0	128.142	0

Kontingent for kalenderåret 2021:

For huse med pligt til gadevedligeholdelse (326): 1000 kr.

For huse i Webersgade (31 huse): 500 kr.

For øvrige huse uden gadevedligeholdelsespligt (3 mellemhuse): 600 kr.

Alle kontingentsatser er beregnet pr. hus – uanset antal ejere og medejere.

Kontingent gælder for kalenderåret 2021 og opkræves til betaling den 5. maj 2021

Husejere i Webergade opkræves hver 2000 kr. pr. år til en vandrørskonto, der er etableret med henblik på en kommende udskiftning af hovedledningerne i gaden.

Disse bidrag til vandrør opkræves sammen med kontingentet til betaling den 5. maj 2021.

Bestyrelsen opfordrer til, at medlemmerne tilmelder sig betaling via betalingsservice.