

Telefax nr. 33 11 26 08
Københavns Overpræsidium
Hammerensgade 1
1267 København K

Erik Hansen

Deres jr.nr. 2005-742/128/1. Vedr. byggelovsklage, Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14

Københavns Overpræsidium har ved brev af 19. oktober 2005 anmodet om Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14's kommentarer til den klage, som A/B Genboerne v/Inge Kragbæk har indbragt for Overpræsidiets. Klagen vedrører ejerforeningens opsætning af altaner på gårdsiden.

Stadsarkitektens Kontor har ved brev af 14. oktober 2005 redegjort for Frederiksberg Kommunes opfattelse af sagen.

Som advokat for ejerforeningen skal jeg fremkomme med enkelte supplerende bemærkninger til sagens baggrund, herunder den konkrete klage.

Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14 ansøgte primo 2004 om tilladelse til opsætning af altaner på gårdsiden.

Frederiksberg Kommune havde projektet til nabohøring i marts 2004, idet altanerne ønskedes opsat nærmere end 2,5 m. til naboskel.

På baggrund høringen traf Frederiksberg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i juni 2004 afgørelse om

"at tillade det ansøgte på betingelse af, at altanerne rykkes ca. 0,8 m. fra naboskel til flugt med egne vinduer og holdes bag en 45 graders linie i forhold til naboejendommens vinduer."

Efter denne afgørelse var det nødvendigt at foretage enkelte konstruktionsmæssige ændringer i forhold til det projekterede. Det viste sig herunder nødvendigt at opsætte bæreprøfer for at fastgøre altanerne. Prøferne er frigjort af vinduerne, hvilket har rykket altanernes placering en anelse nærmere skellet.

Efter løbende korrespondance med Frederiksberg Kommune fik ejerforeningen den 9. februar 2005 endelig byggetilladelse.

GLOSTRUP

Glostrup Torv 6-10
DK 2600 Glostrup

Tlf. 43 96 25 80
Fax 43 43 00 72

www.advodan.dk

Dato 16. november 2005
Sag nr. 18-2051701

Advokat Torben Thomasen (L)
tt@glostrup.advodan.dk

Sekretær Christina Jensen
cj@glostrup.advodan.dk

Poul Jost Jensen (H)
Torben Thomasen (L) HD
Rolf B. Ledertoug (L)
Henrik Bartels
Kjeld Henriksen (H)
Steen Fosvig LL.M.
Hans Christian Færch

Steen Moesgaard (H)
CVR-nr. 28 69 27 22

Afdelinger:
ADVODAN Albertslund
Bytorvet 31
2620 Albertslund

ADVODAN Taastrup
Køgevej 72
2630 Taastrup

CVR-nr. 2884 8706
Giro
540 – 8717
Nordea
2217 – 0563519096
Danske Bank
4440 – 4440500242

A/B Genboerne har efter projektets afslutning indgivet klage til Københavns Overpræsidium, idet andelsboligforeningen ikke finder, at afstanden til skel er overholdt. Det fremgår af klagen, at der højst er 0,2 m. til skel, og at dette medfører indbliksgéner.

Andelsboligforeningens opmåling er formentlig foretaget fra altanerne til det sted på facaden, hvor ejerforeningens facademaling ophører. Ejerforeningen har imidlertid ikke malet til skel, idet dette ville medføre, at facademalingen ville "skære ned" i en veranda, der tilhører den respektive naboejendom. Opmålingen hviler derfor formentlig på en fejlagtig antagelse.

Ifølge de kort- og ejendomsoplysninger, der kan indhentes hos Frederiksberg Kommune på elektronisk vis, er afstanden fra trappetårnet til skel 4,86 m (bilag 1). Altanerne har en bredde på 4,2 m., hvilket efterlader en afstand til det matrikulære skel på 66 cm.

På trods af at altanerne ikke flugter med vinduerne, er det min opfattelse, at deres placering ikke på væsentlig måde strider mod forudsætningerne for Teknik og Miljøudvalgets afgørelse om, "at altanerne rykkes ca. 0,8 m. fra naboskel" (min understregning).

Det skal i den forbindelse bemærkes, at altanerne - trods den bygningsmæssige ændring - er holdt bag en 45 graders vinkel til naboejendommens vinduer, som forudsat af Teknik- og Miljøudvalget.

Jeg kan ligeledes tilslutte mig Frederiksberg Kommunes retlige vurdering af, at det væsentligste kriterium ved fastlæggelse af altaners afstand til naboskel ikke er selve afstanden, men hvorvidt placeringen kan give anledning til væsentlige indbliksgéner. Denne opfattelse har klar hjemmel i Bygningsreglement af 1995, 2.3. , stk. 2., nr. 2.

Det er derfor min vurdering, at de pågældende altaners placering ikke på væsentlig måde strider mod forudsætningerne for Frederiksberg Kommunes tilladelse.

Jeg kan afslutningsvis tilslutte mig kommunens arkitektoniske vurdering vedr. opsætning af afskærmning.

Med venlig hilsen
Torben Thomasen

V/ Hans Christian Færch