

Bilag 4

Ansøgers bemærkninger til høringssvar

Ejer af Frederiksborgvej 234 har fremsendt følgende bemærkninger til de indkomne høringssvar.

Fra: [Nicky Dixon - Lej Et Lig](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [Torben Kjærgaard Høj](#)
Cc: [Jesper Sander](#); [Kasper Holm](#)
Emne: Sags nummer 479035-016
Dato: 23. april 2021 11:49:20
Vedhæftede filer: [SvarKK_FrbVej234_21042021.pdf](#)
[Bilag A Byggeklageenheden Afgørelse.pdf](#)
[Bilag B Byggetilladelse 05022015.pdf](#)
[Bilag C Dom FB234.pdf](#)
[Bilag D syn og skøns dokumenter.pdf](#)
[Bilag E kort fra Geodatastyrelsen.pdf](#)
[Bilag F Kort fra Kulturarvstyrelsens.pdf](#)
[Bilag G Byggeteknisk gennemgang 27022014.pdf](#)

Til rette vedkommende.

Vedr. sagsnummer 479035-016.

Hermed svar på partshøring dateret d. 24 marts 2021.

Venligst bekræft modtagelsen af svar og tilhørende bilag A-G.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Nicky Dixon

Bygge, Parkerings- og Miljømyndighed
Område for bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Torben Kjærgaard Høj

Sendt til e-mail: bygninger@kk.dk og cx48@kk.dk

Sags nummer 479035-016

Vedr.: Svar på 2 høringsvar dateret d. 12. april 2021.

Tak for fremsendte høringsvar vedrørende adressen Frederiksborgvej 234, 2400 København NV.

Vi har modtaget i alt 2 høringsvar og har kommenteret på dem enkeltvist forneden.

Høringsvar nr. 1 Hvidkløvervej 17, samt naboerne i nr. 15 og 19, herunder omtalt "bagboerne".

Indledningsvist vil vi gøre opmærksom på den afgørelse fra Nævnenes hus dateret d. 3. april 2020 (Bilag A), som ligger til grund for den genoptaget sagsbehandling af byggetilladelse. Klagen til Byggeklageenheden i sin tid omhandler netop mange af de argumenter og grunde som bagboerne har fremsat i deres høringsvar, her tager de altså stilling til alle de punkter der er indenfor Byggeklageenhedens kompetencer. Byggeklageenheden har ladet byggesagen gå om fordi der tidligere ikke er blevet partshørt omkring indbliksgener. Kommunen har i sin tid forudsat indbliksgenerne ikke var væsentlige (Bilag B). Byggeklageenheden har ikke fundet grund til at andet i forbindelse med byggetilladelsen er udenfor hverken lov eller ret.

Efterfølgende d. 3. juni 2020 er der afsagt dom ved retten på Frederiksberg (Bilag C) som understøtter den vurdering som CFB tog ved behandling af den oprindelige byggetilladelse, netop at der ikke er væsentlige indbliksgener. Bemærk at dommen er afsagt efter byggeriets færdiggørelse og er blevet vurderet af en uvildig af retten udpeget syn- og skønsmand (Bilag D), så der kan ikke herske nogen tvivl om at CFB's vurdering dengang var korrekt, selv om de uheldigvis ikke fik partshørt.

Vi mener naturligvis at alle de syv grunde der er fremlagt fra bagboernes side, ikke skal have indflydelse på en ny byggetilladelse. Alle punkter er behandlet, overvejet og taget stilling til af flere omgange og af flere instanser.

Bagboerne mener det drejer sig om indbliksgener, arkitektur og økonomi. Det gør det selvfølgelig også, men netop indbliksgener og arkitektur er blevet behandlet til hudløshed. Økonomien er egentlig ikke et væsentligt punkt i en byggeansøgning, men nu hvor det er adresseret, er det vigtigt at belyse at økonomi er mange ting udover en fortjeneste i en bolighandel. herunder;

- Den samlede besparelse i varmeudgifter til beboerne
- Det fremtidige CO₂ aftryk der bliver betragteligt mindre for beboerne
- Den samlede besparelse i fremadrettet drift og vedligeholdelse af en nyrenoveret ejendom
- Den samlede samfundsøkonomiske fordel ved at der kommer 2 nye boliger til København

Udover det økonomiske er der alle de fordele der ikke kan kapitaliseres.

- Bedre indeklima for beboerne
- Bedre opholdsarealer
- Mere præsentabel og flot nyrenoveret ejendom i forhold til en gammel slidt ejendom med stort vedligeholdelsesmæssige efterslæb.
- En ejendom hvis klimaskærm er sikret mange år i fremtiden, så generne til små reparationer hos beboerne er minimale.
- Osv.

Der er selvfølgelig også mange flere personer denne sag omhandler end bygherre. Der er 8 lejligheder med hver deres beboere, herunder seniorer, unge familier, singler, alene mødre og fædre osv. Altså helt almindelige mennesker som er glade for at bo i deres ejendom.

Udover økonomi, arkitektur og indbliksgener drejer sagen om noget der mindst er lige vigtigt, dette er ejendomsret. Enhver ejer af en grund/ejendom skal selvfølgelig kunne bruge deres ret til at bygge/udvide/renovere inden for de regler og love der er. Det er denne ret som regulerer bl.a. ejendomsskatten. Og det er denne ret som Hvidkløvervej 17, selv for nyligt har haft nytte af i forbindelse med udvidelse/reovering af deres eget hus, hvor ejeren bl.a. selv har forøget eget indblik mod Frederiksborgvej 234 i.f.b.m. opsætning af kvist mod haven sidste år. I den byggesag har kommunen vurderet at kvisten ikke har skabt indbliksgener mod Frederiksborgvej 234 og for den sags skyld vurderet nødvendigheden af at sende sagen i høring hos os.

Herunder vil vi punkt for punkt besvare høringssvar nr. 1

Pkt. 1 Øgede indbliksgener:

Bagboerne henviser til BR10 kap. 2.3.1 stk. 3 som handler om at sikre naboer mod væsentlige indbliksgener.

Det er slået fast med en dom fra retten på Frederiksberg (Bilag C) at der IKKE er væsentlige indbliksgener. Herunder har der været en af retten udnævnt syn- og skønsmand ude og vurdere både fra Hvidkløvervej 17 inde og ude af huset, samt fra Frederiksborgvej 234. Syn- og skønsmandens vurdering er foretaget ud fra de faktiske forhold efter byggeriet er afsluttet og ikke fra et skrivebord baseret på arkitekttegninger. Syn- og skønsmanden konstaterer bl.a. at ejendommene ligger med 39 meter imellem dem, hvorimod naboejendommene på Frederiksborgvej 232 og 236 er tættere på. Han konstaterer ligeledes at naboen som bor på Hvidkløvervej 17 ikke lider nogen last økonomisk idet handelsprisen ikke er påvirket og da indblikket er så begrænset, at det bør være et acceptabelt indblik fra en nabo.

Eftersom både Hvidkløvervej 15 og 19 ligger længere væk fra Frederiksborgvej 234 end Hvidkløvervej 17 må det lægges til grund af syns- og skønsmandens konklusion ligeledes gælder Hvidkløvervej 15 og 19.

Pkt. 2 Friarealprocent falder markant.

Bagboerne henviser til BR10 kap. 2.3.1, stk. 4, som handler om at sikre tilfredsstillende friarealer.

Vi er glade for at vores bagboer er interesseret i beboernes friareal og om de er tilfredsstillende. Men nogen direkte retlig interesse i spørgsmålet synes ikke relevant for klagerne.

Beboerne af Frederiksborgvej 234 udtrykker i den grad tilfredshed med renoveringen og særligt det øget friareal, idet de nu har fået en fælles terrasse, hvor det er muligt at opholde.

Særskilt er friarealerne blevet markant forbedret for Frederiksborgvej 234. Tidligere var der reelt set kun græsarealet som fungeret som opholdsareal, grundet beplantning mm. samlet ca. 60m². fordelt imellem 6 lejligheder. Efter renoveringen er der nu ca. 100m² hvor af ca. 40m² er terrasse, som med et fast underlag. I hele tal giver det 2,5m² pr. lejlighed mere end tidligere, og det kan konstateres nu at alle beboerne er enormt glade for den forøgelse af kvalitative friarealer.

Derfor er vi fuldstændige enige med CFB's vurdering fra tidligere at opholdsarealet og opholdsmulighederne er markant forbedret, hvilket også bekræftes af beboerne som bruger den til dagligt.

Pkt. 3 Sammenstødstilfælde.

Bagboerne henviser til BR10 kap 2.3.1 stk. 6, som handler om at tage hensyn til de områder et evt. byggeri støder op til.

Her kan man særligt påpege ejendommen Frederiksborgvej 236, som er naboejendommen. Denne ejendom har netop 4 beboelseslag og er tættere på både Hvidkløvervej 17 og nr. 19 end vores ejendom. Der er derfor intet usædvanligt i forhold til vores byggeri og området det ligger i. Yderligere fordi der ikke er nogle væsentlige indbliksgener, maksimalt er der "begrænset indblik" iht. Syn- og skønsmandens udtalelser. Det vil derfor ikke give mening eller være relevant at bruge denne bestemmelse, da man i givet fald så skulle se bort fra naboejendommen som i fugleflugt er tættere på bagboernes ejendom end vores (Bilag E)

Pkt 4. I strid med servitut.

Bagboerne omtaler en servitut tinglyst d. 19. juli 1920.

Denne servitut var også gældende da ejendommen Frederiksborgvej 236 og 222 fik godkendt selvstændige beboelser i tagetagen i 1942. Der er intet der skulle tale for ikke også at lade Frederiksborgvej 234 indrette boliger i tagetagen på en over 100år gammel servitut, når man har givet lov allerede 22år efter servitutten blev tinglyst.

Pkt. 5 Bygning med høj bevaringsværdi.

Bagboerne siger at ejendommen var bevaringsværdig i "høj" kategori 3

Dette er faktisk forkert, der er tale om en ejendom med middel bevaringsværdi i kategori 4 (Bilag F). Der er også tale om en ejendom som inden renoveringen havde fald indad så alt vandet blev samlet i indvendige tagrender midt i ejendommen. Dette skabte store problemer for de tidligere taglejligheder da man sjældent opdagede hvis tagrenderne var stoppet, før skaden var sket, herunder vandskader og skimmel til følge. Murværket var ligeledes også stærkt opfugtet, tidligere angrebet af murerbier og skabte tit problemer med fugt og/eller skimmel i lejlighederne. Vi havde i forbindelse med skimmel i en af lejlighederne en byggesagkyndig ude og se på ejendommen som netop konstateret skimmel og har foreslået udvendig isolering af ejendommen for at afhjælpe problemet. (Bilag G)

Generelt var ejendommen slidt og havde desværre stået hen i lang tid, den tidligere ejer af ejendommen havde ikke vedligeholdt ejendommen i mange år, hvilket gør det meget svært/nærmest umuligt at reetablere på en ordentlig måde. Derfor var den byggesagkyndiges konklusion ret tydelig at den bedste måde at bevare denne ejendom var at skifte vinduer og isolere udefra. Nu kan man også efterfølgende opleve en ejendom som er god og sund og alle problemer med fugt og skimmel er elimineret.

Det arkitektoniske er selvfølgelig subjektivt. Der er flere der kommenterer positivt på ejendommen og især beboerne som bruger ejendommen til dagligt, er ekstremt glade for deres nærmest "nye" ejendom.

Pkt. 6 Glasaltanerne og panoramavinduerne uden fortilfælde.

Bagboerne henviser til at CFB skulle bruge §6D ift. Altaner og vinduer.

Der er ingen grund til at CFB skulle finde dette nødvendigt, netop fordi ejendommen ikke er fredet eller i en høj kategori af bevaringsværdi, og vigtigst af alt fordi der ikke er væsentlige indbliksgener, som tidligere skrevet er dette slået fast ved en dom i retten på Frederiksberg.

Pkt. 7. Byggeri ulovligt opført.

Bagboerne påstår at byggetilladelsen ikke var gyldig grundet forsinket opstart.

Denne påstand afvises fuldstændigt. Dette er også blevet behandlet særskilt hos planklagenævnet (se bilag A side 6 af 7) og her har de konkluderet at byggeriet var opstartet rettidigt og at vi ikke har handlet ulovligt eller udenfor normal kutyme/praksis. Denne påstand tager vi naturligvis lang afstand fra og har tidligere overvejet en injuriersag imod ejeren af Hvidkløvervej 17, dette genovervejes efter denne sag.

Konklusion:

Afslutningsvist må vi beklageligvis konstatere at hverken vi, retssystemet eller de offentlige instanser kan trænge igennem til vores bagboer, de er tydeligvis kede af vores byggeri og dette er enormt ærgerligt. Vi har forsøgt at mægle, vi har for egen regning reetableret hegn, sat mat film på terrasserne og sørget for beplantning på vores grund. Ligeledes blev rækværket omkring den fælles terrasse forsynet med pilefelt sidste år for at lukke lidt af for rækværkets åbne struktur. Alt dette for at imødekomme indbliksgener som alle andre kan se ikke eksistere. Vi kan nok aldrig stille dem tilfredse. Heldigvis har retten fundet frem til at de ikke har lidt nogen økonomisk last grundet vores byggeri, og de er heldigvis også glade nok for at bo i deres ejendom til at rovere og udvide deres eget hus. Derfor finder vi en smule trøst i at det nok alligevel ikke er så slemt det hele. Man skal jo også huske på at eventuelle indbliksgener "går begge veje" d.v.s. indblik fra naboerne ind mod Frederiksborgvej 234. Ingen af beboerne i Frederiksborgvej 234 har på noget tidspunkt klaget over "indbliksgener" fra naboerne.

Alle punkter som vi har berørt, er allerede behandlet, vurderet og konkluderet af enten retten, kommunen eller byggekklageenheden, vel og mærke efter ejendommen er færdigbygget hvor man kan se resultatet med egne øjne og ikke en tegning. Der er intet der taler for at byggetilladelsen ikke igen skal udstedes, så vi endelig kan få sat punktum for sagen.

Med venlig hilsen

Nicky Spencer Dixon på vegne af Frederiksborgvej 234 ApS

Bilag:

Bilag A: Orientering om afgørelse fra Nævnenes Hus 3. april 2020

Bilag B: Byggetilladelse fra Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltningen 5. februar 2015

Bilag C: Retten på Frederiksberg Dom afsagt den. 3. juni 2020

Bilag D: Syn- og skøns forretning til grundlag for dommen afsagt d. 3. juni 2020

Bilag E: Uddrag af kort fra Geodatastyrelsen med angivelse af afstand i meter.

Bilag F: Kort fra Kulturarvstyrelsens hjemmeside med angivelse af SAVE værdi.

Bilag G: Byggeteknisk gennemgang foretaget af byggesagkyndig Anders Hagemann d. 27. februar 2014

Høringssvar nr. 2 Frederiksborgvej 234, 2400 København NV.

Ejeren af ejendommen Philip Høfner har kommet med 4 indsigelser og generelle kommentarer vedrørende vores ejendom på Frederiksborgvej 234.

Som nævnt i "høringssvar 1" er mange af de generelle kommentarer om æstetik og arkitektur subjektiv, ligesom vi har hørt positiv respons både fra beboerne fra Frederiksborgvej 234 og 236. Heldigvis har der ikke været nogen konflikter imellem beboerne i de respektive ejendomme, vores fornemmelse er at der er et forholdsvist godt naboskab imellem beboerne som også kender hinanden privat. Der er heller ingen grund til at tro der vil komme konflikter i fremtiden.

1. Indbliksgener.

Det er slået fast med en dom fra retten på Frederiksberg (Bilag C) at der IKKE er væsentlige indbliksgener hos ejendommen Hvidkløvervej. Idet Frederiksborgvej 236 er naboejendommen Se særligt (Bilag D) hvor skønsmanden b.la. vurderer at der maksimalt er begrænset øget indblik fra altan i forhold til den eksisterende altan på 2.sal.

Det hævdede opholdsareal er også her minimum 2,5m fra skel. Der er en meget høj grøn beplantning i skel, som er bekostet af os. Ligeledes blev rækværket omkring den fælles terrasse forsynet med pilefelt sidste år for at lukke lidt af for rækværkets åbne struktur

2. Reduceret lysindfald.

Den tilbyggede 3.sal er et resultat af at taget tidligere var meget medtaget, som tidligere beskrevet bar ejendommen præg af et stort vedligeholdelsesmæssigt efterslæb (Bilag G). En ny tagkonstruktion var under alle omstændigheder nødvendig. Den nye tagkonstruktion giver et bedre tag og med markant mindre vedligeholdelses end tidligere. Det er ærgerligt at det skærmer for mere sol end tidligere, men taget er af samme højde som Frederiksborgvej 236 og samme udformning.

3. Øget trafiksstøj.

Det er svært at vurdere og/eller kommentere om der er en øget eller minimeret trafiksstøj efter vores renovering af ejendommen. Der er ingen tvivl om at Frederiksborgvej er en trafikeret vej, men umiddelbart ville jeg tro støjen ville blive reduceret, idet når man laver eksempelvis støjhegn, bruger man også isoleringsbatts.

4. Æstetiske gener.

Vi er kede af at ejeren af ejendommen Frederiksborgvej 236 ikke synes vores ejendom er blevet pæn. Vi er selv meget tilfredse med resultatet, ligesom mange af vores beboere også er glade for den nye ejendom.

Konklusion:

Der er pt. et rigtig godt naboskab imellem beboerne og det forventer vi selvfølgelig vil fortsætte, på trods af løbende udskiftning af lejere i ejendommen. Syn- og skønsmand har konstateret i retssagen med Hvidkløvervej 17 at vores ejendom ikke er udover det sædvanelige i området, og at der maksimalt er "begrænset øget indblik".

Vi er kede af vi ikke er enige omkring æstetikken, det er en subjektiv vurdering og der håber jeg vi på sigt kan "agree to disagree".

Med venlig hilsen

Nicky Spencer Dixon på vegne af Frederiksborgvej 234 ApS

Klageadgangen ifølge byggelovens § 23, stk. 1, angår kommunalbestyrelsen afgørelser truffet i henhold til byggeloven eller regler fastsat i medfør af byggeloven. En kommunes afgørelse om ikke at udnytte sin påtaleret ifølge en servitutbestemmelse er ikke en afgørelse efter byggeloven. Dette gælder uanset om servitutten måtte indeholde bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Det hører derfor ikke under Byggeklageenhedens kompetence, at tage stilling til klager vedrørende dette forhold.

Ifølge lovens § 23, stk. 3, kan kommunalbestyrelsens afgørelse påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.

Klagefrist

Klagerne gør blandt andet gældende, at de ikke er blevet individuelt klagevejledt i forhold til byggetilladelsen af 5. februar 2015.

Det fremgår af byggelovens § 24, stk. 1, at fristen for at klage er 4 uger, fra den dag, man har modtaget afgørelsen.

Klagerne fik den 29. maj 2017 oplyst, at der var udstedt en byggetilladelse, og klagerne har den 23. april 2018 fået aktindsigt i byggesagen hos Københavns Kommune, heriblandt byggetilladelsen og den klagevejledning der var meddelt ejendommens ejer.

Ved meddelelsen af aktindsigt til klagerne, har kommunen ikke vejledt klagerne nærmere om, hvorvidt de havde mulighed for at klage og inden for hvilken frist.

Det fremgår af Ombudsmandens udtalelse i FOB 2018-15, at en besvarelse af en aktindsigtsanmodning ikke opfylder betingelserne for en individuel underretning og fyldestgørende klagevejledning.

En forvaltningsmyndigheds pligt til at meddele klagevejledning efter forvaltningslovens § 25 er af retssikkerhedsmæssig betydning for den klageberettigede og derfor vil manglende eller utilstrækkelig klagevejledning føre til, at klagefristen suspenderes, indtil der er givet korrekt klagevejledning.

Byggeklageenheden finder, at klagerne ikke er blevet individuelt klagevejledt af Københavns Kommune, hvorfor klagefristen ikke er sprunget.

Partshøring

Klagerne har blandt andet begrundet klagen med, at der ikke er foretaget partshøring af naboerne til det påklagede byggeri, og at byggeriet medfører indbliksgener i klagernes hus og have.

Det fremgår blandt andet af kommunens udtalelse af 18. februar 2019, at kommunen har vurderet, at byggeriet er af underordnet betydning for klagerne, og at afstanden fra byggeriet til klagers ejendom er for stor til, at klagerne kan være væsentligt og individuelt berørt af indbliksgener.

Kommunen er forpligtiget til at foretage høring af parterne i en byggesag, i det omfang det følger af forvaltningslovens⁴ § 19⁵.

Det fremgår af forvaltningslovens § 19, stk. 1, at kan en part i en sag ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne er til ugunst for den pågældende part og af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Henset til byggeriets omfang og byggeriets placering i forhold til klagernes ejendom, anses klager som part i sagen, og kommunens skulle således have foretaget en partshøring, inden der blev truffet afgørelse om byggetilladelse.

Kommunen kan ikke undlade partshøring alene med den begrundelse, at byggeriet er omfattet af byggeretten.

Byggeklageenheden har herved lagt vægt på, at kommunen ikke på forhånd kunne udelukke, at klagerne ved en partshøring kunne have fremkommet med oplysninger, som ville have haft betydning for afgørelsens indhold.

Partshøringsreglerne er en garantiforskrift, der som udgangspunkt medfører en afgørelses ugyldighed, medmindre det kan dokumenteres, at manglen i det konkrete tilfælde har været uden betydning.

Byggeklageenheden finder ikke, at manglen i det konkrete tilfælde har været uden betydning.

Byggeret og helhedsvurdering

En afgørelse truffet med hjemmel i reglerne om helhedsvurdering er en skønsmæssig afgørelse. Byggeklageenhedens prøvelse efter byggelovens § 23, stk. 1 er begrænset til en prøvelse af retlige spørgsmål, hvorfor Byggeklageenheden ikke kan tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af lovlige og saglige kriterier. Byggeklageenheden kan derfor ikke tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig.

Bestemmelserne i BR10⁶, kap. 2.2, fastlægger byggeretten for de ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne. Kommunen kan således ikke nægte at godkende et byggeri, når byggeriet opfylder de relevante betingelser. Når

⁴ Bekendtgørelse af forvaltningsloven, lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014.

⁵ Se ombudsmandens udtalelse, FOB 2011.4-1.

⁶ Bygningsreglementet 2010, gældende fra 1. januar 2014 til 31. december 2014

et byggeri, som i foreliggende tilfælde, ikke er omfattet af byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af det samlede byggeri, jf. BR10, kap. 2.3.

Det fremgår af byggetilladelsen af 5. februar 2015, at

”Bebyggelsen er fastlagt i henhold til BR10, kap. 2. I den konkrete sag er kriterierne i BR10, kap. 2.3.1, stk. 1, indgået i afgørelsen, da de har betydning for byggeriet.”

Det er Byggeklageenhedens opfattelse, at Københavns Kommune vurderer, at byggeriet overholder byggeretten, men alligevel laver en helhedsvurdering, hvor kommunen inddrager de kriterier efter BR10, kap. 2.3.1, stk. 1 som kommunen finder relevante.

Det ser ud til, at være kommunens opfattelse, at allerede fordi afstanden til skel mod naboen overstiger 2,5 m, kan byggeriet ikke medføre væsentlig indbliksgener.

Byggeretten er fastlagt i BR10, kap. 2.2 giver ret til opførelse af bygninger, såfremt en række kriterier herunder afstand til skel er overholdt.

Spørgsmålet er, om byggerettens afstandskrav kan tages til indtægt for, at en bebyggelse, der opfylder disse krav, aldrig vil medføre indbliksgener. Isoleret set, er afstandskravet til Hvidkløvervej 17 overholdt, da afstanden til naboskel er 2,5 m., spørgsmålet er om det er nok.

Det ligger i helhedsvurderingsbegrebet, at der er tale om en bedømmelse, der forsøger at inddrage alle aspekter i en sag og tage højde for deres indbyrdes sammenhæng.

Systemet bag byggeretten og helhedsvurderingen er, at hvis et byggeri ikke er omfattet af byggeretten, kan byggetilladelse alene meddeles efter en helhedsvurdering. Dette betyder, at hvis et byggeri ikke opfylder et af byggerettens kriterier, bortfalder hele grundlagt for den afvejning, der foretages efter byggeretten.

Byggerettens afstandskrav kan dermed ikke tages til indtægt for, at en bebyggelse der ligger min. 2,5 m fra skel pr. definition ikke vil give anledning til væsentlige indbliksgener.

Den afstand, der er fra det ansøgte byggeri til naboejendommen, er et væsentligt moment i vurderingen af, om et byggeri medfører væsentlige indbliksgener. Herudover vil det have betydning, hvilke specifikke dele af naboejendommen, der påvirkes af indblik, naboens mulighed for at træffe rimelige foranstaltninger, der reducere indbliksgenerne og intensiteten af brugen af de bygningsdele, der giver anledning til indbliksgenerne. Det er væsentligt, at understrege at der i hvert enkelt tilfælde skal foretages et konkret

skøn.

Byggeklageenheden finder, at kommunen forud for en helhedsvurdering efter BR10, kap. 2.3 burde have partshørt klagerne, da kommunen ikke kunne udelukke, at naboerne ville få væsentlige indbliksgener henset til afstanden. Dette er en væsentlig retlig mangel, der i den konkrete sag må føre til en hjemvisning af sagen med henblik på fornyet behandling

Vilkår om helhedsvirkning

Det fremgår af byggelovens § 6D, stk. 1, at kommunen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Anvendelsesområdet er dog snævert.

Der gælder ingen lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Det fremgår ikke af kommunens afgørelse, at de har stillet vilkår til byggeriet efter byggelovens § 6D, stk. 1 men, at der er tale om et grønt område præget af blandet villa- og etageejendomme i 3 etager, primært opført i 1930'erne, at projektet har en god helhedsvirkning i området, og at der er en fin balance mellem altaner og bygningskrop på omtalte projekt i forhold til områdets andre bygninger.

Af kortmateriale fra området, fremgår at områdets bebyggelse er præget af forskelligartet villa og etageboligbebyggelse.

Byggeklageenheden kan ikke tage stilling til kommunens skønsmæssige afvejning af, om bygningen har en god helhedsvirkning i området. Men enheden finder ikke at kommunen har inddraget usaglige hensyn og enheden finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at kommunen i den konkrete sag ikke har stillet vilkår efter byggelovens § 6D, stk. 1 i byggetilladelsen af 5. februar 2015.

Notatpligt

Det følger af offentlighedslovens § 13, stk. 1⁷, at en myndighed har pligt til at gøre notat af nye oplysninger, der har betydning for sagen. Dette gælder dog ikke, når oplysningerne i forvejen fremgår af sagens dokumenter.

Kommunen udtaler i udtalelse af 18. februar 2019, at der ikke er taget notat i forbindelse med møde et afholdt i forvaltningen, som arkitekten henviser til i sin mail af 17. december 2014, fordi der under mødet ikke er fremkommet nye oplysninger af betydning samt at der var tale om generel vejledning.

Byggeklageenheden finder ikke anledning til at kritisere, at kommunen ikke har ført notat af det pågældende møde.

Ulovligt byggeri

⁷ Bekendtgørelse af offentlighedsloven, lovbekendtgørelse nr. 145 af 24. februar 2020

Klagerne gør gældende, at byggeriet er ulovligt, fordi byggeriet ikke var påbegyndt inden et år efter, at der var meddelt byggetilladelse.

Det følger af byggelovens § 16, stk. 10, at en byggetilladelse bortfalder, hvis byggearbejdet ikke er påbegyndt inden et år fra tilladelsens dato.

Et byggearbejde må anses for påbegyndt, når arbejdet på byggepladsen faktisk er påbegyndt. Der kan ikke efter byggelovens § 16, stk. 10 stilles yderligere krav om, at byggearbejdet skal udføres som kontinuerlig proces uden unødige afbrydelser.

Det fremgår af kommunens udtalelse af 18. februar 2019, at kommunen den 2. marts 2016 modtog en meddelelse fra bygherren om, at byggeriet var påbegyndt rettidigt, og at kommunen ikke fandt grundlag for at føre tilsyn på ejendommen, på baggrund af klagers henvendelse af den 15. januar 2019.

På vegne af bygherre og ejer af ejendommen, søgte byggeprojektets arkitekt den 5. februar 2016 om en forlængelse af byggetilladelsen meddelt den 5. februar 2015 på minimum 6 måneder.

Københavns Kommune gav den 11. februar 2016 afslag på forlængelse af byggetilladelsen, jf. dagældende byggelovs § 16, stk. 7 svarende til byggelovens § 16, stk. 10.

Bygningens ejer meddelte til Københavns Kommune den 26. februar 2016, at byggearbejdet var startet den 1. februar 2016.

Klageren oplyser i mail af den 8. januar 2019, at byggeriet reelt var gået i gang omkring maj 2017, da der først på dette tidspunkt blev opstillet stillads, samt at klageren har en e-mail korrespondance med ejeren af ejendommen den 4. april 2017, hvor ejeren skriver:

”Til orientering går vi snart i gang med at renovere ejendommen med nyt tag, facadeisolering og vinduer”

Tidligere ejer af ejendommen og bygherre har i mail af 2. april 2020 beskrevet over for Byggeklageenheden, hvilke arbejder der var påbegyndt før 5. februar 2016. Arbejderne der var påbegyndt var hovedprojektering, indkøb/bestilling af materialer, igangsat isolering og dræn rundt om kælderen, forberedelse af kælderen og varmeanlæg til at imødekomme to nye beboelseslejligheder samt en beskrivelse af grunden til, at der blev søgt om fristforlængelse, herunder et skift i håndværkere pga. tidspres.

Byggeklageenheden finder ud fra sagens oplysninger, at fristen i byggelovens § 16, stk. 10 er overholdt.

Byggeklageenheten hjemviser af ovenstående grunde, den kommunale afgørelse af 5. februar 2015 til fornyet behandling.

En hjemvisning udelukker ikke i sig selv, at kommunen ved fornyet behandling af sagen kan komme frem til samme resultat.

Byggeklageenheten beklager den lange sagsbehandlingstid.

Klagevejledning

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. byggelovens § 23, stk. 2.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal sagen efter byggelovens § 25 anlægges inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse.

Anne-Katrine Heinsen Møller
Fuldmægtig



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Bilag B

Til ejendommens ejer
c/o H. C. Rørdam ark masu
Løgstærgade 2
2100 København Ø

5. februar 2015

Sagsnummer:
479035-003

eDoc:
2014-0083426

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

BYGGETILLADELSE

Vi har modtaget dit brev fra den 18. december 2014 med supplerende oplysninger modtaget den 12. januar 2015, hvor du søger om tilladelse til at indrette 2 nye beboelseslejligheder i en ny tagetage på adressen Frederiksborgvej 234. Dermed hæves tagkonstruktionen med ca. 5,5 meter. Pulterrum etableres i kælder. Samtidig søger du om etablering af 2 stk. altaner. Altaner etableres i gavltrekanter på hhv. øst og vest facaden, samt at etablere et hævet opholdsareal over et eksisterende tilkørselsareal, der fremtidigt anvendes til 3 parkeringspladser.

Lejligheden på 3. sal tv. udgør 78 m² og består af 1 køkken/alrum, 1 værelse og 1 wc-baderum.

Lejligheden på 3. sal th. udgør 78 m² og består af 1 køkken/alrum, 1 værelse og 1 wc-baderum.

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 (BR10) og byggeservitut pålagt ved deklaration, lyst 19. juli 1920.

Vi giver tilladelse.

Tidsfrist

Denne byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 7. Arbejdet skal derfor være påbegyndt inden 1 år fra denne byggetilladelses dato. Er arbejdet ikke påbegyndt indenfor denne tidsramme, må der indhentes en ny godkendelse med nyt forskriftsmæssigt ansøgningsmateriale og fuldmagt fra ejendommens ejer, da sagen betragtes som bortfaldet.

Center for Bygninger Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Før arbejdet igangsættes

Inden byggeriet sættes i gang, skal du udfylde et påbegyndelseskort. Blanketten skal sendes til Center for Bygninger. Blanketten findes på www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansoegning-om-byggearbejde.

Dokumentation efter endt arbejde

Inden byggeriet tages i brug, skal du også sende et færdigmeldingskort til Center for Bygninger. Blanketten findes på www.kk.dk/da/borger/byggeri/ansoegning-om-byggearbejde.

Center for Bygninger vil herefter kontakte dig for at aftale et afsluttende eftersyn eller sende ibrugtagningstilladelse.

Vilkår for byggetilladelsen er,

stk. 1

at de 2 nye beboelseslejligheder på 3. sal anvendes som helårsboliger og aldrig må anvendes til ferieboliger, jf. Kommuneplan 2011 og Planlovens § 12, stk. 3, hvorom der i medfør af lov om planlægning § 55, vil blive tinglyst en meddelelse for ejers regning,

stk. 2

at der hertil indsendes en kopi af forsikringspolice på byggeskadeforsikringen og en kvittering på, at forsikringspræmien er betalt, inden byggeriet tages i brug,

Konstruktive forhold

stk. 3

at der vedrørende nye og ændrede bærende konstruktioner fremsendes tegninger, bilagt nødvendige beregninger og detailtegninger, til godkendelse, således at der udføres "Dokumentation af bærende konstruktioner" i overensstemmelse med BR10, Bilag 4, jf. BR10, kap. 1.3.3, stk. 3, nr. 4, og at arbejdet hermed ikke påbegyndes, før tilladelse hertil foreligger,

Tilgængelighed og indretning

stk. 4

at der til samtlige lejligheder i ejendommen er et mindst 3 m² og 6 m³ stort pulterrum, samt mulighed for vask og tørring af tøj,

stk. 5

at gulv og vægge i wc- og baderum udføres i overensstemmelse med BR10, kap. 4.6, stk. 5, som for eksempel beskrevet i By og Byg

Side 2 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

Anvisning 200, efter nærmere aftale med Center Bygninger, Byggetilladelser Nord, forinden arbejdets påbegyndelse,

stk. 6

at grund og stigning på flugtvejstrappen udføres som eksisterende trappe,

stk. 7

at nye lejlighedsskel, herunder etageadskillelsen, lydisoleres i overensstemmelse med BR10, kap. 6.4.1. stk. 1,

Brandforhold

stk. 8

at det ansøgte udføres som bygningsafsnit i anvendelseskategori 4, jf. BR10, kap. 5.1.1, stk. 1, om etageboligbyggeri, samt i overensstemmelse med "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", (ES12), herunder de nedenfor stillede betingelser,

stk. 9

at beboelsesrum og køkken forsynes med forskriftsmæssige redningsåbninger, jf. BR10, kap. 5.2, stk. 6,

stk. 10

at den vandrette afstand mellem tagkanten og underkant af redningsåbningen ikke er større end 1,4 m, i overensstemmelse med "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", (ES12), kap. 2.7.2,

stk. 11

at lejlighedsskel udføres som mindst EI 60 (BD-bygningsdel 60), jf. BR10, kap.5.5, stk. 1,

stk. 12

at der i gangareal eller i et centralt placeret rum i lejligheden installeres røgalarmanlæg, som er tilsluttet strømforsyningen og er forsynet med batteribackup, idet bemærkes at boliger i flere etager forudsætter placering af mindst én røgalarm på hver etage, jf. BR10, kap. 5.4, stk. 13,

stk. 13

at overflader på lofter og vægge udføres med hhv. beklædning K1 10 B-s1,d0 (klasse 1) og beklædning K1 10 D-s2,d2 (klasse 2), jf. BR10, kap.5.5.1, stk. 1,

stk. 14

at flugtvejstrapper indrettes i selvstændige brandsektioner, jf. BR10, kap. 5.2, stk. 4, og "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 2.5 og 2.8,

Side 3 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

stk. 15

at flugtvejstrappen udføres som REI 60 A2 – s1,d0 (BS-bygningsdel 60),

stk. 16

at trapperum forsynes med tilfredsstillende mulighed for røgudluftning. Røgudluftning skal udføres enten som oplukkelige sidelysvinduer på hver etage, hvor øverste oplukkelige sidelysvindue er placeret mindre end en halv etage under overkant af øverste dørhul, i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 6.2.1, anførte. Alternativt skal trapperum udføres med røglem til det fri, i overensstemmelse med det i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", kap. 6.2.1, og DS/EN 12101-2, beskrevne. Røgudluftning skal udføres efter et til Københavns Brandvæsen, Beredskab, indsendt og nærmere godkendt forslag. Materialet skal forsynes med oplysning om sagsnummer, matrikelnummer, adresse samt ejendomsnummer, og sendes til Københavns Brandvæsen, pr. e-mail: forbyg@okf.kk.dk,

Side 4 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

Energi

stk. 17

at tagetagen varmeisoleres i overensstemmelse med BR10, kap. 7.3.2, stk. 1-3, jf. kap. 7.3.1, stk. 1 og kap. 7.4.1, stk. 3, hvorom redegørelse må sendes til godkendelse,

Installationer

stk. 18

at boligenhedens grundluftsskifte tilvejebringes med et ventilationsanlæg med varmegenvinding i overensstemmelse med BR10, kap. 6.3.1.2, stk. 3 og kap. 8.3,

stk. 19

at køkkener og wc- baderum ventileres mekanisk med lodret afkast, jf. BR10, kap. 6.3.1.2, efter nærmere godkendelse fra Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord,

stk. 20

at eksisterende lodrette, naturlige ventilationskanaler fra underliggende lejemål, bibeholdes i deres helhed og i øvrigt er intakt og i orden,

Altaner

stk. 21

at altaner udføres som angivet i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", afsnit 3.3, tabel 3.2, og afsnit 5.2.1,

stk. 22
at altaner forsynes med et værn, jf. BR10, kap. 3.2.3, og udføres med en højde på 1 til 1,2 m, som f.eks. beskrevet i SBI-anvisning 230,

stk. 23
at dørpartier udføres med en transmissionskoefficient, U-værdi, på højst 1,40 W/m²K, jf. BR10, kap. 7.3.2, stk. 1,

stk. 24
at altaner udføres med opkant eller lignende, så flasker og andre genstande ikke kan være årsag til personskader, jf. BR10, kap. 3.2.3, stk. 1,

stk. 25
at der etableres niveaufri adgang til alle altaner, jf. BR10, kap. 3.2.1, stk. 2,

stk. 26
at altaner mod færdselsarealer afvandes over hele altanpladen eller tilsluttes ejendommens tagnedløb,

Hævet opholdsareal

stk. 27
at hævet opholdsareal opføres minimum 2,5 meter fra skel mod naboer,

stk. 28
at hævet opholdsareal forsynes med et værn, jf. BR10, kap. 3.2.3, og udføres med en højde på min 1,2 m, som f.eks. beskrevet i SBI-anvisning 230,

stk. 29
at der ikke etableres overdækning mellem opholdsareal og skel, men at der udføres en pergolakonstruktionen, som vist,

Afløb og vand

stk. 30
at der søges om afløbsændringer, idet denne tilladelse ikke omfatter afløbsanlægget. Særskilt ansøgningsmateriale skal sendes i 3 eksemplarer og i målestok 1:100,

Koter på tegningerne skal angives i DVR90.

Vær opmærksom på, at dræn og afløbsinstallationer under gadens terrænkote skal sikres mod opstuvning i hovedkloakken.

Opstuvet spildevand må nå terrænniveau én gang hvert 10. år, og det gennemsnitlige vandspejl må overstige 10 cm over terræn én gang

Side 5 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

hvert 100 år, se Københavns Kommunes Skybrudsplan 2012 og Spildevandsplan 2008.

stk. 31

at der søges om vandinstallationsændringer, idet denne tilladelse ikke omfatter vandinstallationerne. Særskilt ansøgningsmateriale skal sendes i 3 eksemplarer og i målestok 1:100, og

Øvrige forhold

stk. 32

at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes herfra.

Husnummerering

Adresseerne for de fremtidige lejligheder vil være Frederiksborgvej 234, 3. tv. og th., 2400 København NV.

Baggrund for byggetilladelsen

Med de ansøgte tagboliger øges etagearealet med ca. 156 m² (78 m² + 78 m²) til i alt 636 m², og bebyggelsesprocenten øges fra 78 til 103 procent.

Planmæssige forhold

Kommuneplan

Ejendommen er, jf. Kommuneplan 2011, placeret i et B3-område. For B3-områder gælder rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent på 110, maksimal højde på 20 m og friarealprocent på mindst 60 for boliger og 15 for erhverv.

I henhold til Kommuneplan 2011 skal nye boliger i Københavns Kommune mindst være på 65 m² og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være 95 m².

Rammerne er vejledende, og vi kan derfor tillade at der opfører bebyggelse, som overskrider rammerne, når de almindelige kriterier i de bebyggelsesregulerende bestemmelser er opfyldt.

Byggeservitut

Ejendommen er omfattet af villaservitut, tinglyst ved deklaration den 19. juli 1920. Servituttten fastlægger, at der på ejendommen kun må opføres en beboelsesbygning med højst 3 til beboelse indrettede etager (beboelseslag) foruden enkelte kvistværelser, der dog ikke må indrettes til selvstændig beboelse.

Side 6 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

Jf. planlovens § 43 kan kommunen sikre overholdelse af servitutbestemmelser, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Den nye tagetage med 2 selvstændige beboelseslejligheder er ikke i overensstemmelse med byggeservitutens bestemmelser, om at der ikke må indrettes selvstændige beboelseslejligheder i tagetagen (3. sal).

Det vurderes at den nye tagetage med taghældning fremstår som en egentlig tagetage i lighed med de øvrige ejendomme i servitutområdet.

Ejendommene matr. nr. 442 Emdrup, København (naboejendom) og matr. nr. 449 Emdrup, København, der begge ligger i byggeservitutens område har fået godkendt selvstændige beboelser i tagetagen, jf. påtegninger lyst henholdsvis 30. april og 7. december 1942.

Center for Bygninger har derfor valgt i den konkrete sag ikke at håndhæve servitutens bestemmelser om at tagetagen ikke må indrettes til selvstændig beboelse, jf. planlovens § 43.

Bygningsreglement 2010 (BR10)

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsen er fastlagt i henhold til BR10, kap. 2. I den konkrete sag er kriterierne i BR10, kap. 2.3.1, stk. 1, indgået i afgørelsen, da de har betydning for byggeriet.

Helhedsvurdering, jf. BR10, kap. 2.3.1, nr. 1-4

- 1) om bebyggelsens samlede omfang i forhold til dens anvendelse.*

I Kommuneplanen er området udlagt til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Der er med eksisterende etageareal og den ansøgte ændring en bebyggelsesprocent på ejendommen på ca. 101, og en friarealprocent på 47. Derfor vurderes det, at det ansøgte omfang er i overensstemmelse med ejendommens anvendelse.

- 2) om det sædvanlige eller det tilstræbes i området.*

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger, at et areal svarende til ca. 60 procent af boligarealet skal anvendes til friareal, der er egnet til ophold. Ejendommens indretning gør, at friareal på terræn er reduceret, men det viste hævede opholdsareal over 3 nye parkeringspladser, forbedrer opholdsmulighederne på ejendommen.

Side 7 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

De nye tagboliger er begge etableret med altan, hvilket medvirker til at reduktionen på 7 % fra 55 til 47 ikke vurderes at have væsentlig betydning.

Vi vurderer, at det ansøgte svarer godt til det tilstræbte i området.

3) om lysforhold og indbliksgener på samme grund og på nabo-grunde.

Den ansøgte tagetage vil medføre øgede skygge- og indbliksgener, men ikke i et omfang, der er usædvanligt i området, og ikke i et omfang, vi vurderer som væsentligt.

4) om sikring af friarealer og opholdsarealer.

I kommuneplanen er området udlagt til boligområde med en fordeling af friarealprocent på 60. Det ansøgte vil medføre en reduktion af friarealprocenten på ejendommen fra 55 til 47.

En stor del af det ubebyggede areal på ejendommen er anvendt som ned- og tilkørselsareal til en garage på bygningens bagside. Garagen har gulv i kælderniveau. Ned- og tilkørselsareal udgør således et nedgravet befæstet areal, der blandt andet anvendes til etablering af den parkering, som anvendelsen af ejendommen til boligformål forudsætter.

Over det befæstede areal, etableres et hævet opholdsareal, der medvirker til, at forbedre kvaliteterne af de fælles opholdsarealer væsentligt.

Sammen med de til de nye boliger hørende altaner er det hævede opholdsareal med til at sikre, at der på ejendommen er opholds- og friarealer i et sædvanligt og acceptabelt omfang.

5) om adgangs- og tilkørselsforhold samt parkeringsarealer.

Jf. rammerne i Kommuneplanen 2011, der siger mindst 1 p-plads pr. 200 m², forudsætter det ansøgte, at der forefindes minimum 3 parkeringspladser på ejendommen.

Med det ansøgte projekt etableres der tilstrækkelig parkering på ejendommen, og adgangs- og tilkørselsforhold er acceptable.

Samlet vurdering

Vi har godkendt byggeriet, da det med hensyn til placering, højde og etageantal i princippet er i overensstemmelse med Kommuneplanen. Der er herved taget hensyn til, at bebyggelsens omfang svarer til det sædvanlige i området og at friarealerne er tilfredsstillende i forhold til ejendommens anvendelse.

Side 8 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbt.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

Gebyr

Gebynet for byggesagsbehandlingen er beregnet til: grundgebyr på 5000 kr. plus 157 kr. x 156 m², i alt 29.492 kr. (jf. BR10, kap. 1.12, stk. 1). Faktura eftersendes. Bygningskategori 5. Gebyrbetaler er ejendommens ejer.

I henhold til lov om behandling af personoplysninger samt lov om Det Centrale Personregister gør vi opmærksom på, at der i forbindelse med behandlingen af ansøgningen kan indhentes oplysninger om ansøger i Det Centrale Personregister.

Evt. kontakt i denne sag

Har du spørgsmål til byggetilladelsen, er du velkommen til at kontakte følgende:

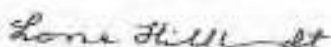
Planforhold, Brand, tilgængelighed og indretning:

Center for Bygninger, arkitekt Torben Kjærsgaard Høj, tlf. 33 66 52 71.

Administrative forhold:

Center for Bygninger, administrativ byggesagsbehandler Lone Hillbrandt, tlf. 33 66 52 38.

Med venlig hilsen



Lone Hillbrandt

Side 9 af 9

Sagsnummer:
479035-003

Matrikelnummer:
443 EM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Frederiksborgvej 234

Ejendomsnummer:
154688

Københavns kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri
Njalsgade 13
2300 S

dato: 15 december 2014

vor ref: hcr

vort sagsnummer: 14.05

2 sider

BYGGEANDRAGENDE

*Vedrørende ejendommen matr 443, Emdrup kvf beliggende Frederiksborgvej
234, 2400 København NV*

Vi tillader os hermed på vegne af ejeren af ovennævnte ejendom og i forlængelse af forvaltningen afslag af 21 oktober 2014 på ny at søge om byggetilladelse i henhold til BR 2014 og bilagte tegninger.

Ejendommen er beliggende i rammeområde 347 for hvilket der gælder at bygninger må opføres med 3 – 6 beboelseslag. Dog antager vi at romertalsdeklaration IV 4098 har fortrin og derfor skal iagttages, hvorfor vi anmoder om dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser for så vidt angår antallet af beboelseslag som det fremgår af deklarationens side 6 pkt 1, idet vi henleder opmærksomheden på at der for ejendommene matr 442 og 449 - begge beliggende i samme rammeområde – den 29 april og 4 december 1942 – er givet tilladelse til indretning af selvstændige boliger i et 4 beboelseslag. Se samme deklarations side 10.

Ejendommen adskiller sig fra de omkringliggende ved at have blottet murkro-
ne og en "skjult" tagkonstruktion hvor faldet fører til centralt placerede ind-
vendige afløb. Grundet denne konstruktion som vi ønsker at ændre til et tradi-

tionelt sadeltag md 45 graders hældning, er det ikke nødvendigt at øge facadehøjden i forbindelse med etablering af yderligere et beboelseslag.

Samtidig med forhøjelsen foretages udvendig efterisolering af hele bygningen med 100 mm mineraluld Rockwool Facadesystem som fin-pudses hvid med mineralsk puds.

Samtlige vinduer på nær opgangsvinduerne udskiftes til ny der i proportionering nøje svarende til eksisterende men med optimerede energiegenskaber.

Alle ny vinduer flyttes ud i flugt med den nye facade.

På nordfacaden etableres der balkoner fra de ny lejligheders køkken/opholdsrum.

Grundet bygningens indretning og trappens geometri vil det være forbundet med såvel meget store omkostninger som væsentlig forringelse af eksisterende boligers indretning at etablere personelevator i forbindelse med etablering af ovennævnte ekstra beboelseslag hvorfor vi anmoder om at der vil sagens behandling ses bort fra dette eventuelle krav.

Ejer er ved at indhente tilbud på byggeskadeforsikring som når det foreligger vil blive fremsendt med reference til dette andragende.

Vi ser frem til forvaltningens svar.

med venlig hilsen



H.C. Rørdam
arkitekt maa

Bilag. Tegninger A.02 – A.07 af 27 november 2014
Ejers fuldmagt

FULDMAGT

til brug ved byggeandragender

Undertegnede ejer af ejendommen matr. 443 Utterslev beliggende Frederiksborgvej 234, København giver hermed arkitekt maa H.C. Rørdam fuldmagt til at søge om byggetilladelser på ovennævnte ejendom.

Sted: *København.*

Dato: *16/12-2014*

Underskrift:



Signe N. Rørdam

Evt. stempel



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 3. juni 2020

Sag BS-11080/2019-FRB

Repsej Rednas Ejendomme ApS
(advokat Michael Thiesen)

mod

Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum
(advokat Henrik Bartels Petersen)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Jeanette Ørnvang.

Sagens baggrund og parternes påstande

I denne sag, der er modtaget den 13. marts 2019, har sagsøgeren, Repsej Rednas Ejendomme ApS, fremsat følgende påstand:

Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum tilpligtes at anerkende, at ombygningen af sagsøgers ejendom beliggende Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, ikke giver ret til erstatning for indbliksgener.

Rettens begrundelse og resultat

Da Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum har anerkendt sagsøgers påstand, afsiger retten dom efter Repsej Rednas Ejendomme ApS' påstand.

Da det efter sagsøgtens anmodning om isoleret bevisoptagelse i sagen BS 9398/2019, sagsøgtens påstand i anmodningen om genoptagelse af nærværende sag den 16. maj 2019, sagsøgtens bemærkninger i meddelelser af 16. august 2019, 3. september 2019 og 20. december 2019 skønnes at have været nødvendigt for Repsej Rednas Ejendomme ApS at anlægge sagen med henblik på at opnå

sagsøgtes erkendelse, og da Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum anses som den tabende part, skal Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum betale de omkostninger, sagen har medført for Repsej Rednas Ejendomme ApS, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, omfang, forløb og udfald fastsat til 69.281,25 kr., hvoraf 43.000,00 kr. med tillæg af moms 10.750,00 kr., i alt 53.750,00 vedrører dækning af sagsøgerens advokatudgift, 500,00 kr. vedrører retsafgiften, og 15.031,25 kr. vedrører sagsøgerens udgifter til syn og skøn. Repsej Rednas Ejendomme ApS er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum tilpligtes at anerkende, at ombygningen af sagsøgers ejendom beliggende Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, ikke giver ret til erstatning for indbliksgener.

Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum skal inden 14 dage til Repsej Rednas Ejendomme ApS betale sagsomkostninger med 69.281,25 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 04-06-2020 kl. 13:39

Modtagere: Skønsmand BENGTON & FRYDENDALL A/S, Sagsøger
Repsej Rednas Ejendomme ApS, Advokat (H) Michael Thiesen, Advokat
(H) Henrik Bartels Petersen

Blanket til syn og skøn

1. Rettens sagsnummer	
BS 11080/2019	
2. Rettens navn	
Retten på Frederiksberg	
3. Rekvirent (og eventuel advokat)	
Rekvirent: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse) Søren Kjellberg Ishøy og Katrine Cortnum-Fly Hvidkløvervej 17 2400 København N	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer) Advokat Henrik Bartels v/ Advokatfuldmægtig Line Kirketoft Justesen Advodan Glostrup Glostrup Torv 6-10 2600 Glostrup Tlf.: 46145019 Mail: likj@advodan.dk
4. Modpart(er) (og eventuel advokat)	
Modpart 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse) Frederiksborgvej 234 ApS cvr.nr.: 35825320 c/o Jesper Sander Pedersen Grants Alle 42 2900 Hellerup Modpart 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer) Advokat Michael Thiesen Nørregade 45 1165 København K Tlf.: 33 38 70 72 Mail: mt@sanktpetri-advokater.dk
5. Flere modparter	
Modpart 3: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)
6. Adciterede parter (og eventuel advokat)	
Adciterede part 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)
Adciterede part 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	
7. Skønsmandens navn, adresse m.v.	
Skønsmand: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse) Ejendomsmægler Henrik Bengtson home Hellerup v/Bengtson & Frydendall A/S Strandvejen 132 A, 2900 Hellerup hbengt@home.dk Mobil 20224505	

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette.

Rekvirenten beboer ejendommen beliggende Hvidkløvervej 17, 2400 København NV, som har fælles skel med en udlejningsejendom beliggende Frederiksborgvej 234, som ejes af modparten. Indtil ombygningen bestod ejendommen Frederiksborgvej 234 af tre beboelseslag (st., 1. og 2.sal) med fladt tag.

Modparten har i 2017 opført et 4 beboelseslag (3. sal) på ejendommen ved at etablere sadeltag på bygningen, som tidligere havde fladt tag. I Sadeltagets gavl mod rekvirenternes ejendom, er der etableret gulv til loft vinduer i fire fag med adgang til nyetableret altan. Altanen er etableret med værn i transparent glas. Endvidere er der på ejendommen Frederiksborgvej 234 etableret et hævet opholdsareal.

Det hævdede opholdsareal kan ses op over det i skellet mellem de to ejendomme etablerede hegn.

Skønsforretningen har til formål at fastlægge om de ny etablerede vinduer på 3. sal, den i forbindelse hermed etablerede altan og/eller det hævdede opholdsareal medfører indbliksgener på rekvirenternes ejendom, og i bekræftende fald, om disse indbliksgener medfører en værdiforringelse af rekvirenternes ejendom.

9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen.

Efter besigtigelse af forholdene på rekvirenternes adresse og besigtigelse af ejendommen Frederiksborgvej 234 herunder lejligheden beliggende Frederiksborgvej 234, 3. tv. og det hævdede opholdsareal bedes skønsmanden besvare følgende spørgsmål.

Skønsmandens bemærkninger om skønsforretningen:

Skønsforretningen fandt sted torsdag den 16. april 2020, kl. 13.00 til ca. 14.15.

Til stede ved skønsforretningen var:

Advokatfuldmægtig Line Kirketoft Justesen, advokat for rekvirenten.

Søren Kjellberg Ishøy, rekvirent

Katrine Cortnum-Fly, rekvirent

Advokat Michael Thiesen, advokat for modparten

Nicky Spencer Dixon, modpart

Ejendomsmægler Henrik Bengtson

Skønsmanden oplæste skønstemaet for parterne, og der blev forespurgt til et supplerende spørgsmål, men parterne var ikke enige om dette, og det tages på et eventuel supplerende skøn.

Skønsmanden anmodede om en facadeopstalt af facaden på Frederiksborgvej 234. Der er fremsendt et eksemplar fra modpartens advokat som rekvirentens advokat ikke har accepteret. Rekvirentens advokat har efterfølgende fremsendt forslag til fremlæggelse af anden facadeopstalt, men modpartens advokat har ikke inden afgivelsen af denne skønserklæring godkendt fremlæggelsen, hvorfor skønsmanden ikke har lagt nogen af disse tegninger til grund.

Efter gennemgangen af skønstemaet skete der besigtigelse fra Hvidkløvervej 17 både ude og inde fra.

Efterfølgende skete der besigtigelse af Frederiksborg 234 ligeledes ude fra og inde fra lejligheden på 3. sal inklusive udsigt fra lejlighedens altan.

Det var ikke muligt på skønstidspunktet, at besigtige lejligheden på 2. sal for at vurdere udsigten her fra. Denne besigtigelse skete efter forudgående aftale med parterne mandag den 20. april kl. 09.00 hvor det alene var skønsmanden og beboeren i lejligheden, der var til stede.

Efter besigtigelsen af begge ejendomme afsluttedes skønsforretningen på Hvidkløvervej 17, ca. kl. 14.15.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1, 2, 3 osv.). Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Medfører etablering af vinduer i gavlen på 3. sal på ejendommen Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, indbliksgener på ejendommen Hvidkløvervej 17, 2400 København NV. I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive vinduerne og hvor og hvorledes indbliksgenerne opleves.

Svar på spørgsmål 1:

Det kan ikke bekræftes, at der er indbliksgener fra vinduer i gavlen på 3. salen på ejendommen Frederiksborgvej 234. Vinduesfaget består af 4 fag med en dobbelt gående dør i de 2 midterste fag. Sidefagene på hver side af dørene går til gulv. Over fagene er yderligere 4 små vinduer. Indbliksgenerne vurderes bedst fra lejligheden på 3. sal. Der ses ikke at være indbliksgener inde fra lejligheden på grund af den monterede materede film på altanens glasværn, se bilag A.1, A.2 og A.3.

Spørgsmål 2:

Medfører anvendelsen af altan etableret på i gavlen på 3. sal på ejendommen Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, indbliksgener på ejendommen Hvidkløvervej 17, 2400 København NV. I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive altanen og hvor og hvorledes indbliksgenerne opleves.

Svar på spørgsmål 2:

Det kan bekræftes, at der vil være indbliksgener fra 3. salens altan på ejendommen Frederiksborgvej 234. Altanen er en smule bredere end vindues-/dørfaget ud til altanen, altanværnet er udført i glas og påmonteret materet film ind mod Hvidkløvervej 17, se bilag A.1 og A.2. Siddende på altanen vil der være begrænset indblik og stående vil der være indblik til Hvidkløvervej 17, se bilag B.1. Oplevelsen af indbliksgenerne vurderet fra Hvidkløvervej 17, må anses for at være begrænset se bilag C.1-C.4.

Spørgsmål 3:

Medfører etablering og anvendelse af det hævdede opholdsareal på ejendommen Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, indbliksgener på ejendommen Hvidkløvervej 17, 2400 København NV. I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive det hævdede opholdsareal og hvor og hvorledes indbliksgenerne opleves.

Svar på spørgsmål 3:

Etableringen og anvendelsen af det hævdede opholdsareal D.1 medfører meget begrænset indblik, se bilag E.1 til E.4, der er billeder taget stående på det hævdede areal fra forskellige vinkler. Bilag F.1 viser indblik siddende i en havestol på det hævdede areal.

I det omfang skønsmanden har kunnet konstatere indbliksgener på rekvirenternes ejendom bedes følgende spørgsmål besvaret:

Spørgsmål 4:

Finder skønsmanden at rekvirenternes ejendoms handelspris er blevet påvirket i nedadgående retning ved modpartens ombygninger nævnt i spørgsmål 1 – 3. I bekræftende fald bedes angivet hvor stor værdiforringelsen må antages at være.

Svar på spørgsmål 4:

Nej, det vurderes ikke at have påvirket handelsprisen på Hvidkløvervej 17.

Spørgsmål 5:

Såfremt et eller flere af spørgsmålene 1-3 besvares bekræftende, bedes oplyst hvorledes forringelsen eller genen kan afhjælpes helt eller delvist.

Svar på spørgsmål 5:

Der besvares delvist bekræftende i spørgsmål 2, hvor der er begrænset indblik fra altanen på 3. sal. Altanen er allerede påmonteret materet film på glasværnet, og skønsmanden mener ikke, at det vil være muligt, at afhjælpe / begrænse indblikket fra altanen yderligere.

Der besvares i spørgsmål 3, at der er meget begrænset indblik fra det hævdede opholdsareal. Det vurderes, at den allerede plantede laurbær hæk vil tage det sidste indblik, men det kunne begrænses yderligere hvis der blev plantet et mindre træ på grund Hvidkløvervej 17, i det mindst tildækkede hjørne, der ligger i grundens nordvestlige hjørne.

Spørgsmål 6:

Såfremt skønsmanden, jf. besvarelsen af spørgsmål 5, finder at afhjælpning helt eller delvist kan ske, bedes oplyst, om rekvirenternes ejendoms handelspris alligevel er blevet påvirket i nedadgående retning i anledning af modpartens om- og tilbygningerne på ejendommen Frederiksborgvej 234.

Svar på spørgsmål 6:

Skønsmanden mener ikke, at handelsprisen er påvirket af denne grund jf. besvarelsen i spørgsmål 5, da indblikket er så begrænset, at det bør være et acceptabelt indblik fra en nabo.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Hvis skønsmanden besvarer et eller flere af spørgsmålene 1 – 3 bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om der forud for etableringen af de i spørgsmål 1 – 3 anførte forhold var og fortsat er indbliksgener på rekvirentens ejendom, Hvidkløvervej 17, fra ejendommen Frederiksborgvej 234 og/eller fra anden bebyggelse, der omgiver Hvidkløvervej 17, herunder især Frederiksborgvej 232 og/eller 236.

Det henvises i denne forbindelse blandt til sagens bilag 10 og 11, der er google street view fotos optaget fra Hvidkløvervej før etableringen af de i spørgsmål 1 – 3 anførte forhold.

Svar på spørgsmål IA:

Det kan bekræftes, at der var og fortsat er indbliksgener fra ejendommen Frederiksborgvej 234 samt de 2 naboejendomme Frederiksborgvej 232 og 234, både før og efter etableringen af de i spørgsmål 1-3 anførte forhold.

Spørgsmål IB:

Skønsmanden bedes oplyse, om der som følge af etableringen af de i spørgsmål 1 – 3 anførte forhold er sket en væsentlig forøgelse af indbliksgenerne i forhold til de faktiske forhold forud for etableringen af de i spørgsmål 1 – 3 anførte forhold.

Svar på spørgsmål IB:

Skønsmanden mener ikke, der er sket en væsentlig forøgelse af indbliksgenerne i forhold til de faktiske forhold forud for etableringen af de i spørgsmål 1-3 anførte forhold. Forskellen mellem indblikket fra 3. salen bilag G.1 og fra 2. salen bilag G.2 ses ikke at være væsentlig. Indblikket fra den hævede terrasse ses heller ikke at være en væsentlig forøget.

Spørgsmål IC:

Skønsmanden bedes oplyse, om der som følge af etableringen af de i spørgsmål 1 – 3 anførte forhold er sket en forøgelse af indbliksgenerne i et omfang, der er usædvanligt i området.

Svar på spørgsmål IC:

Skønsmanden mener ikke, at der er sket en forøgelse af indbliksgenerne som er usædvanligt for området, idet der tidligere var indbliksgener fra såvel Frederiksborgvej 234 som 232 og 236. De 2 sidstnævnte ejendomme ligger afstandsmæssigt tættere på og har tillige indblik i haven. Se bilag H.1, der er indhentet af skønsmanden via Geodatastyrelsens hjemmeside <https://sdfekort.dk/spatialmap> og udregnet med styrelsens opmålingsredskaber og med forbehold for den usikkerhed, der kan ligge i nøjagtigheden.

Spørgsmål ID:

Skønsmanden bedes oplyse om en etablering af de i spørgsmål 1 – 3 nævnte forhold i en ejendom af den af sagen omhandlende karakter, med den pågældende beliggenhed og med den tilhørende byggeret (jf. bilag 3) kan betragtes som usædvanligt eller uforventeligt.

Svar på spørgsmål ID:

Skønsmanden mener ikke, at en etablering af de i spørgsmål 1-3 nævnte forhold vil være usædvanligt eller uforventeligt for en ejendom med den pågældende beliggenhed og med tilhørende byggeret, hvilket understøttes af at ejendommen Frederiksborgvej 236 har nogenlunde samme højde og antal etager som Frederiksborgvej 234. Se bilag I.1.

12. Spørgsmål fra modpart 2

Spørgsmål fra modpart 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIA, IIB, IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IIA:

Svar på spørgsmål IIA:

13. Spørgsmål fra andre modparter

Spørgsmål fra f.eks. modpart 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIIA, IIIB, IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

14. Spørgsmål fra adciterede part 1

Spørgsmål fra den adciterede part 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IA, Adc. IB, Adc. IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IA:

Svar på spørgsmål Adc. IA:

15. Spørgsmål fra adciterede part 2

Spørgsmål fra den adciterede part 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIA, Adc. IIB, Adc. IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IIA:

Svar på spørgsmål Adc. IIA:

16. Spørgsmål fra andre adciterede parter

Spørgsmål fra f.eks. den adciterede part 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIIA, Adc. IIIB, Adc. IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

17. Honorar m.v. til skønsmanden

17.1. Skønsmanden har inden udarbejdelsen af nærværende rapport estimeret de samlede omkostninger i forbindelse med besvarelsen til at udgøre kr. 34.687,50 inkl. moms. Retten har fastsat frist for afgivelse af skønsrapport til den 29.april 2020.

17.2. For besvarelse af ovennævnte spørgsmål ønskes et samlet honorar m.v. på kr. 34.687,50 inkl. moms, hvilket beløb er opgjort således:
(*specifikation af honorar, udlæg m.v.*)

17.3. Hvis honoraret eller tidshorizonten er overskredet, bedes skønsmanden angive en nærmere begrundelse for dette:

17.4. Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål 19.656,25 kr.

Besvarelse af modpart 1 spørgsmål 15.031,25 kr.

Besvarelse af modpart 2 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 2 spørgsmål _____ kr.

Det bemærkes, at der er omkostninger, som er fordelt ligeligt på (nogle af) parterne i alt _____kr. under henvisning til spørgsmål nr. _____. Baggrunden herfor er og udgiften er fordelt på følgende parter:

17. a. Honorar m.v., hvis flere skønsmænd

18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden

28. april 2020, Ejendomsmægler Henrik Bengtson

18.a. Dato for erklæring og navn, hvis flere skønsmænd

19. Eventuelle bilag

- A. Bilag A.1-A.3
- B. Bilag B.1
- C. Bilag C.1 – C.4
- D. Bilag D.1
- E. Bilag E.1 – E.4
- F. Bilag F.1
- G. Bilag G.1 – G.2
- H. Bilag H.1- Matrikelkort fra Geodatastyrelsen med opmåling, indhentet af skønsmanden.
- I. Bilag I.1

20. Oversigt over materiale

- 1. Bilag 1 Brev fra de sagsøgtes advokat af 31 januar 2019
- 2. Bilag 2 E-mail fra sagsøger 27. februar 2019
- 3. Bilag 3 Byggetilladelse af 5. februar 2015
- 4. Bilag 4 Byggesag EM 31 81 med byggetilladelse af 9 august 1962
- 5. Bilag 5 Tingbog Hvidkløvervej 17_2400 NV
- 6. Bilag 6 Påbegyndelse af 1 februar 2016
- 7. Bilag 7 E-mails til & fra sagsøger april - maj 2017

8. Bilag 8 Afstand mellem Frederiksborgvej 234 og Hvidkløvervej 17, 2400 København NV
9. Bilag 9 Færdigmelding af 4. april 2018
10. BILAG 10 - google street view hentet 27112019 foto gavl Frederiksborgvej 232 og 234
11. BILAG 11 - google street view hentet 27112019 foto gavl Frederiksborgvej 236
12. Bilag 12 skrivelse 30082019
13. Bilag 13 03092019 bemærkninger til advokat Rasmus Barkholts brev af 30-08-2019
14. Bilag A
15. Bilag B
16. Bilag C
17. Bilag D
18. Bilag E
19. Bilag F
20. Bilag G
21. Bilag H
22. Bilag I
23. Bilag J
24. Bilag H.1, jf. pkt. 19 er indhentet af skønsmanden.







BILAG B.1



BILAG C.1



BILAG C.2







BILAG D.1



BILAG E.1



BILAG E.2

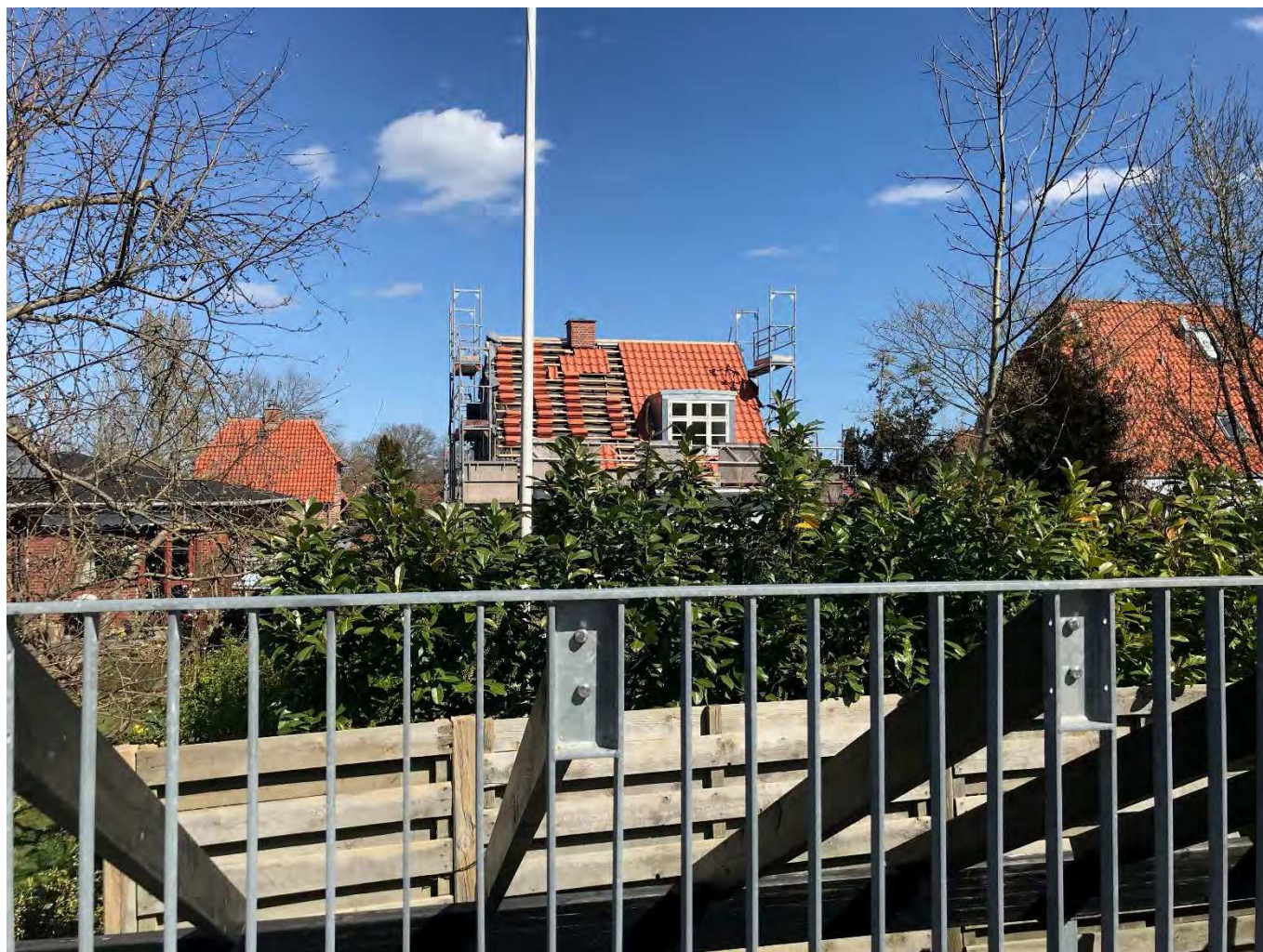


BILAG E.3





BILAG F.1



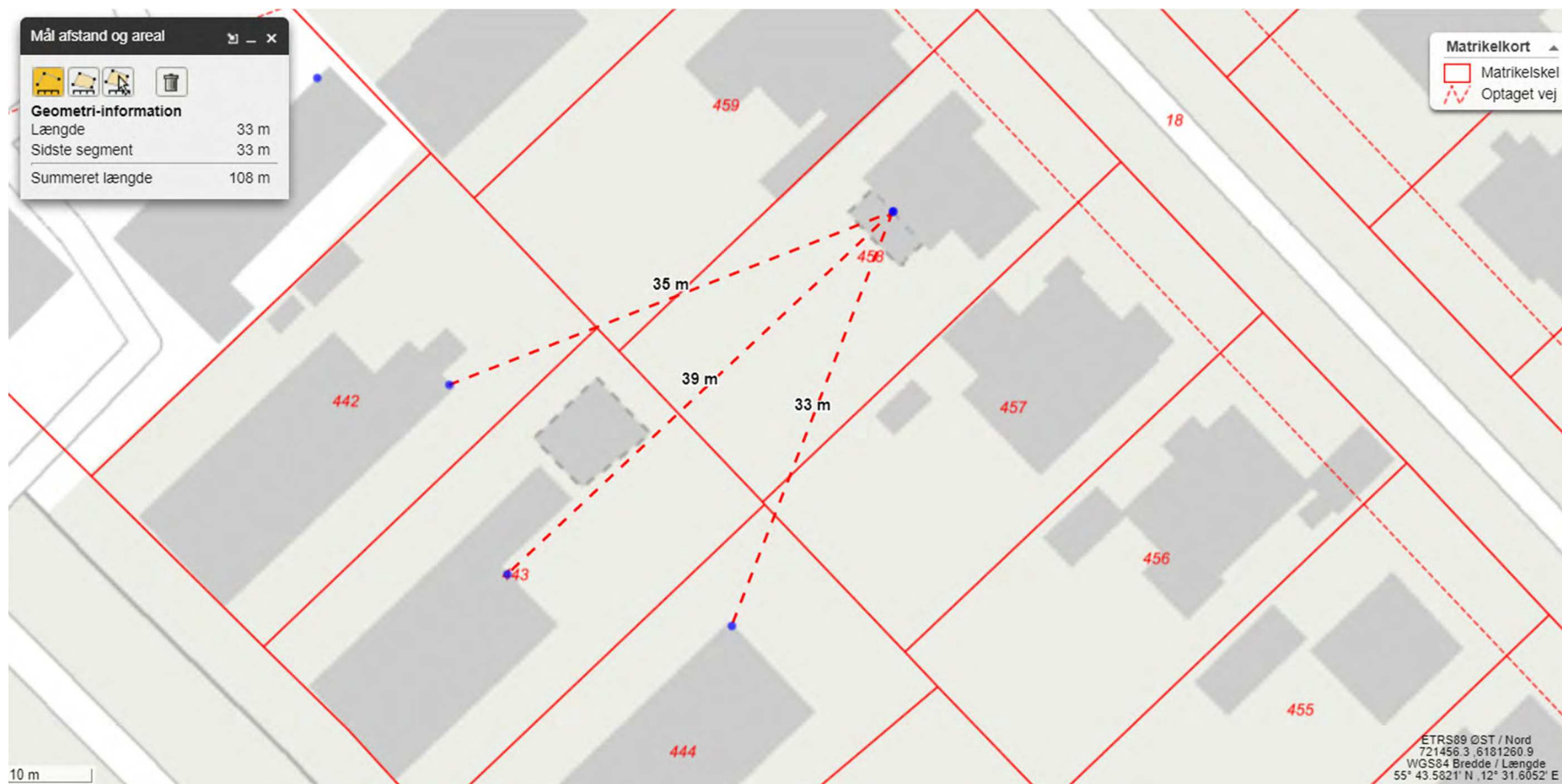
BILAG G.1



BILAG G.2

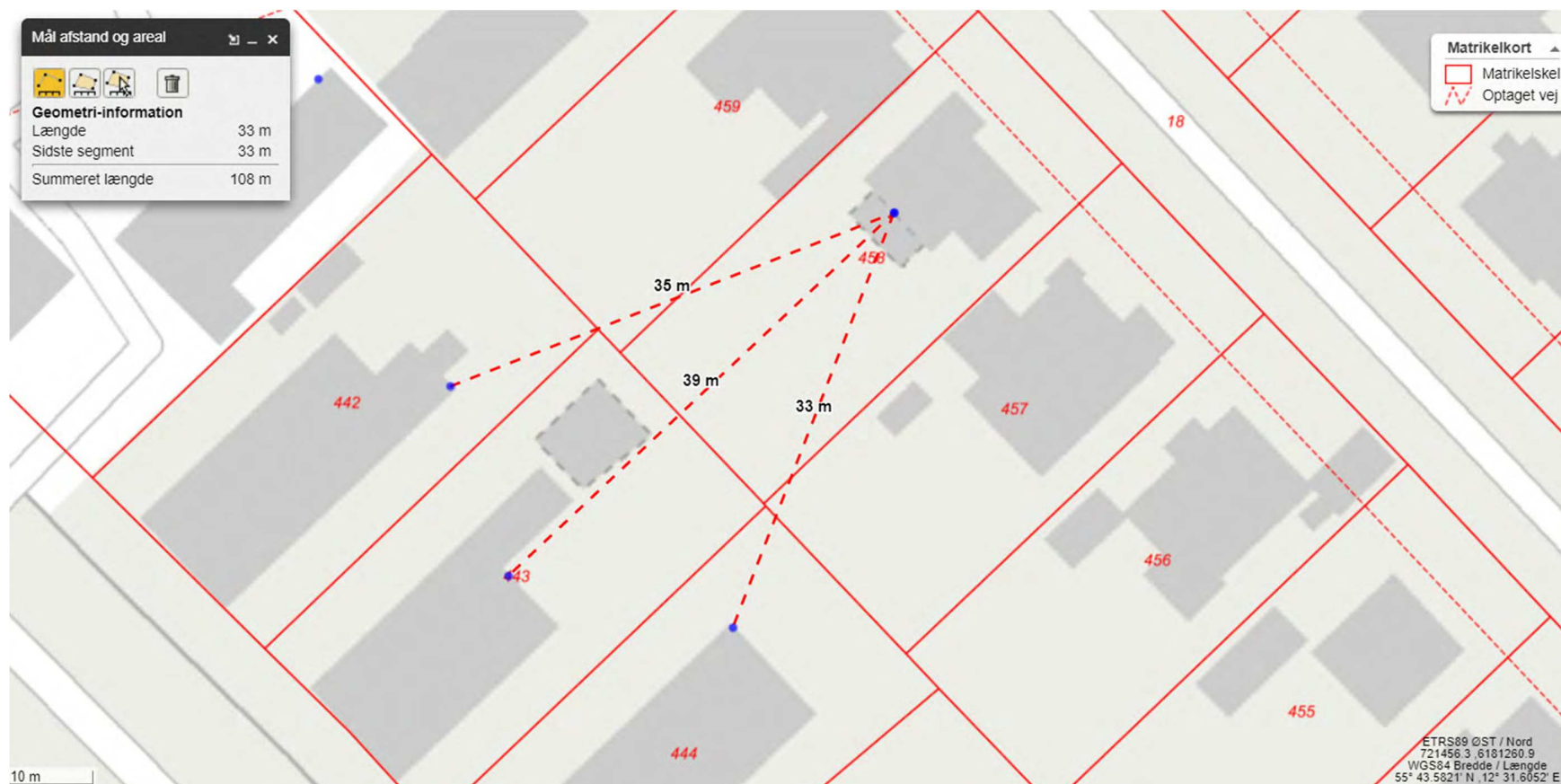


BILAG H.1





BILAG H.1



Søg efter bygning



Kommune

Opførelsesår fra til

Postnr Postdistrikt

- Fredede bygninger
- Bygninger med bevaringssag
- SAVE-vurderede bygninger

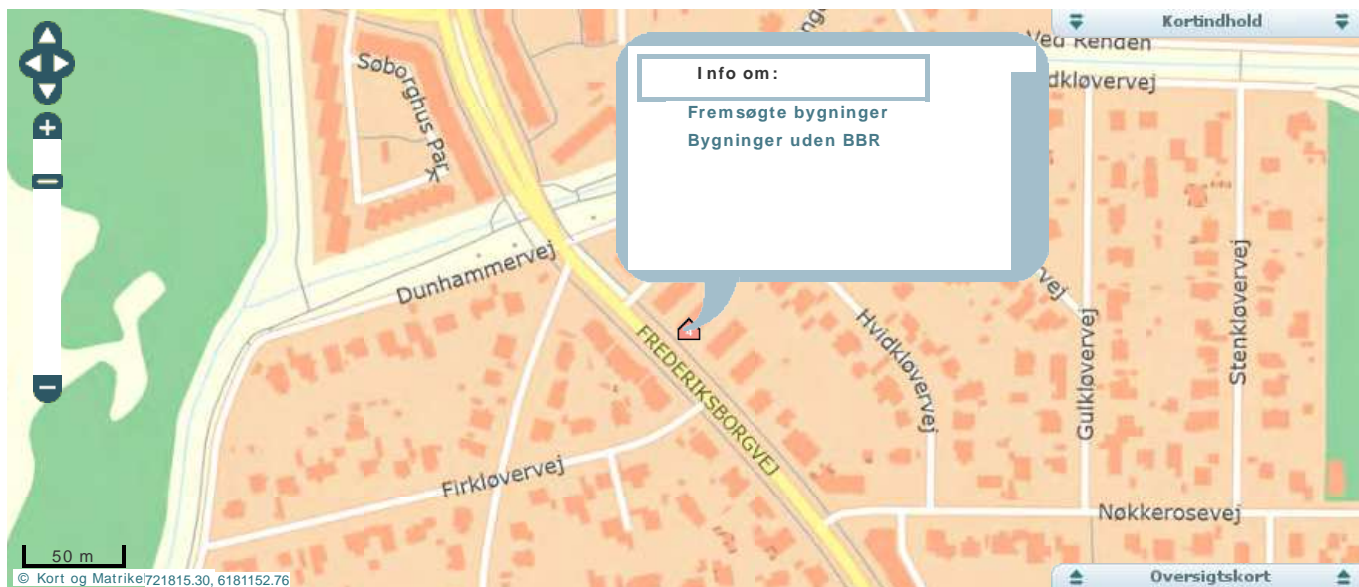
Vej Nr Bogstav

SAVE værdi fra til

- Øvrige bygninger med FBB-oplysninger
- Bygninger uden FBB-oplysninger

[Skift til avanceret søgning](#)

Ryd Søg



Bygninger: 1-3 af 3
 Status

Status	Betegnelse	Kort
	Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, København BBR-nummer: 101-154688-1. Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4. Opførelsesår: 1934.	
	Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, København BBR-nummer: 101-154688-2. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus. Opførelsesår: 1959.	
	Frederiksborgvej 234, 2400 København NV, København BBR-nummer: 101-154688-3. Fredningsstatus: Ingen fredningsstatus.	

« Forrige side

Viser 1-3 af 3 resultater
 Gå til resultatside: af 1

Næste side »

Slots- og Kulturstyrelsen

Hammerichsgade 14,
 1611 København V
 telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: fbyg@slks.dk

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/ password til kommunerne: fbb-support@slks.dk

Byggeteknisk gennemgang	Nr. 01	
Rekvirent: Nicky Dixon Tilsynsadresse: Frederiksborgvej 234, 2400 Kbh NV, st. tv/1.tv		
Tilsynets art: Skimmelgennemgang	Udført af: AH	Dato for tilsyn: 27.02.2014

Undertegnede foretog den 27.02.2015 gennemgang af ovennævnte ejendom. Formålet med gennemgangen var stigende problemer med fugt/tafegninger på vægge i soveværelser. Lejer ønskede at få belyst om der var sundhedsskadeligt at opholde sig i boligen

Formål med notatet:

1. Hvad blev konstateret ved gennemgangen
2. Problemet
3. Afhjælpning af problemet
4. Udbedring af eventuelle skader

1. Hvad blev konstateret ved gennemgangen:


- Der blev med Gann Hydromette måler konstateret værdier på mellem 46 og 58 digits på ydervægge i soveværelse. Værdier bør generelt ligge under 80 digits i ældre huse uden optimal isolering i ydervægge.
- Træfugtighed i fodpanel og trægulv langs ydervæg blev målt til 12-19%. Træfugtighed over 16% er kritisk i forhold til skimmel
- Der blev visuelt konstateret skimmel på væg/tapet i hjørne af soveværelse og langs fodpanel
- Der blev visuelt konstateret skimmel under vindue mod nord
- Vinduesrammer ses nedbrudt indvendigt grundet fugt/høj luftfugtighed
- Den relative luftfugtighed i hall blev målt til 68,3 % ved 18,4 grader
- Der var ikke friskluftventiler i vinduer
- Der blev konstateret meget høj fugt i bund af vindues glas
- Der blev foretaget skimmeltest af støv i soveværelse for at belyse om der er sporer i luften i soverum/boligen. Ligeledes blev der udtaget prøve af filt i hjørne. Det skal oplyses at støvtesten er forbundet med stor usikkerhed da der kan være gjort rent, luftet ud eller sket andre ting som fjerner skimmelsporer

2. Problemet:

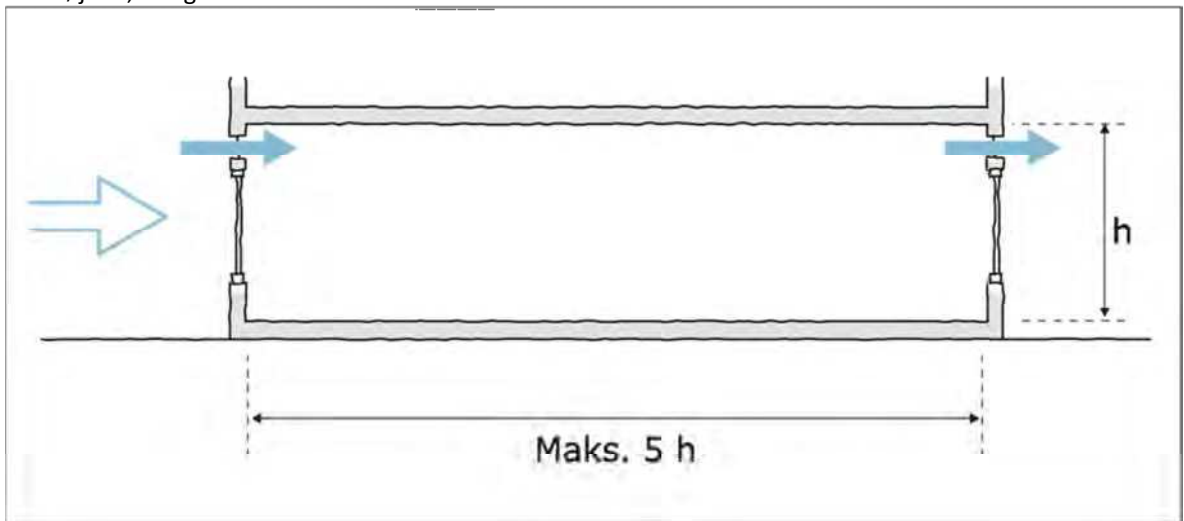
- Manglende ventilation i opholdsrum, køkken og baderum i boligen gør problemet mere omfattende
- Dårlig /ingen isolering af ydervægge vil være hovedårsagen til fugt og skimmelproblemerne i boligen. Det skal dog bemærkes at ydervæggene er tidssvarende for ejendommens alder. Der er dermed en normal ydervægsopbygning.
- Dårligt isolerede vinduer er ligeledes årsag til problematikken.

3. Afhjælpning af problemet:

- A. Tilstrækkelig ventilation af boligen
- B. Eventuel udvendig efterisolering af ydervægge som vil forebygge kuldebroer, fugt og skimmel. dette er en omfattende operation og er ikke normal praksis.
- C. Eventuel udskiftning af vinduer

Byggeteknisk gennemgang	Nr. 01	
Rekvirent: Nicky Dixon Tilsynsadresse: Frederiksborgvej 234, 2400 Kbh NV, st. tv/1.tv		
Tilsynets art: Skimmelgennemgang	Udført af: AH	Dato for tilsyn: 27.02.2014

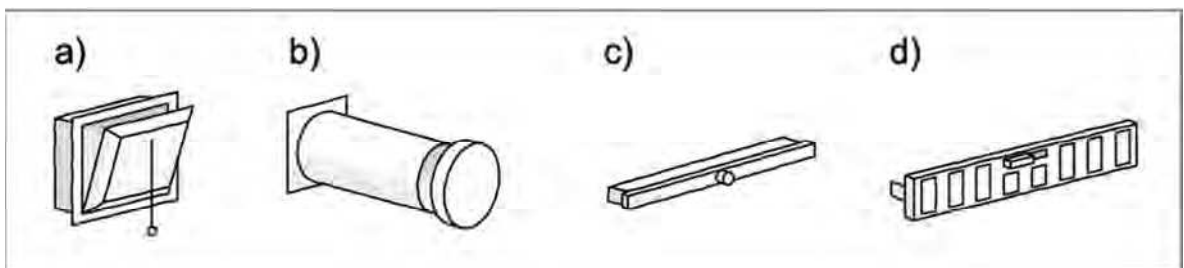
A Tilstrækkelig ventilation i boligen: Der skal i boligen skabes Tværv ventilation. Ved tværv ventilation drives udeluft ind gennem åbninger i vindsiden, og ud gennem åbninger i læsiden, fordi vinden skaber forskel i vindtrykkene på de flader, hvor åbningerne er placeret. Der kan etableres tværv ventilation i et rum, når der er åbninger i to eller flere ydervægge eller tagflader. Som tommelfingerregel kan tværv ventilation etableres, når rumdybden er højst 5 gange rumhøjden, se figur.



Retningslinjer for forhold mellem højde og dybde i rum med tværv ventilation.

En udeluftventil bør være:

- Let at adskille for rengøring, let at rengøre og let at samle bagefter.
- Forsynet med insektnet og desuden i tilstrækkeligt omfang kunne tilbageholde partikel formige forureninger
- Konstrueret, så den ikke giver anledning til kondensdannelse i eller omkring ventilen.



Figur a kan placeres i væg eller loft, b i ydervæg og c og d i vinduet.

Byggeteknisk gennemgang	Nr. 01	
Rekvirent: Nicky Dixon Tilsynsadresse: Frederiksborgvej 234, 2400 Kbh NV, st. tv/1.tv		
Tilsynets art: Skimmelgennemgang	Udført af: AH	Dato for tilsyn: 27.02.2014

I det aktuelle tilfælde vil ventiler der fræses i alle vinduesrammer være at foretrække. Ligeledes skal aftræk fra badeværelse kører med fugtstyret udsug.

B Udvendig efterisolering: Generelt er udvendig efterisolering af ydervægge en god løsning til gamle huse med massive ydermure, eller hvor hulmursisolering ikke kan lade sig gøre pga. begrænset plads i hulmuren. Hvis der er problemer med fugt i den eksisterende facade, kan disse ofte løses i forbindelse med udvendig isolering, ligesom den udvendige isolering forebygger problemer med fugt og skimmelsvamp, som ellers kan opstå ved indvendig isolering. Derudover løser man også problemer med kuldebroerne, da disse vil forsvinde ved en udvendig efterisolering.

4. Udbedring af skader i boligen (Soveværelse)

Generel reparationsvejledning ved skimmelangreb. Det er meget væsentligt at fugtproblemet er løst inden indvendig reparation påbegyndes:

Skimmelsvampe kræver fugtighed (>14 % træfugtighed) og tilstedeværelse af organiske stoffer for at kunne gro. Det sidste kan være i form af træ, tapet, tapetklister og plasticmaling, men selv støvansamlinger er også ofte tilstrækkeligt.

Det første der skal gøres er derfor at opspore og eliminere fugtkilden, evt. ved en ændring af konstruktionen som ovenfor anført. Som oplyst ved gennemgangen vurderes det at det i det aktuelle tilfælde vil afhjælpe en væsentlig del af problemet at etablerer ventilationen i boligen. Fugten udtørres bl.a. ved en bedre ventilation og ved at hæve rumtemperaturen til 21-23 grader. Der opsættes eventuelt varmekanonner eller affugtere for at fremme udtørringen yderligere på de angrebne områder i soveværelse.

Inden en egentlig reparation påbegyndes, skal alt inventar, tæpper o.l. i rummet rengøres ved afvaskning eller støvsugning (støvsuger med mikrofilter) og derefter fjernes fra rummet. Det skal sikres, at døre til andre rum holdes lukket evt. forsegles, så man undgår spredning af støv og sporer under reparationsarbejdet. Der kan opsættes støvvægge, hvis kun en del af et rum skal behandles, eller hvis der findes åbninger til andre rum uden døre. Der bør etableres et undertryk i arbejdsområdet med ventilation til det fri. (gælder for entre og lille bad)

Angrebet tapet eller glasvæv fjernes og de underliggende murflader afrenses mekanisk og desinficeres, se nedenfor. Såfremt det ikke kan sikres, at murværket forbliver tørt fremover, bør der ikke genopsættes tapet eller glasvæv. **I stedet bør murværket stå i rå pudset tilstand eller eventuelt kalkes eller males med en helt uorganisk silikatmaling.**

Angrebne træ- og murflader afrenses mekanisk, fx ved afslibning af overfladen, evt. ved nedbankning af det yderste pudslag. Derpå behandles med et desinfektionsmiddel, fx Boracol 10 Rh, Boracol Special, Hysan, Klorin eller Rodalon. I det aktuelle tilfælde skal der opsættes nye fodpaneler. Boracolerne har en vis langtidseffekt, mens de tre andre midler kun virker kortvarigt. Ved afslibning er det vigtigt, at slibestøvet opsuges under slibningen og at der anvendes åndedrætsværn helst med friskluftindtag under arbejdet. Resten af boligen skal beskyttes mod

Byggeteknisk gennemgang	Nr. 01	
Rekvirent: Nicky Dixon Tilsynsadresse: Frederiksborgvej 234, 2400 Kbh NV, st. tv/1.tv		
Tilsynets art: Skimmelgennemgang	Udført af: AH	Dato for tilsyn: 27.02.2014

inficering via slibestøv ved opsætning af støvvægge. Nye byggematerialer, som skal indsættes efter behandlingen, må ikke oplagres i rummet, med mindre de er forsvarligt afdækkede med plast.

Alternativt kan de angrebne flader afrenses med tørdamp (Micro Clean®-metoden), hvorved skimmelvæksten fjernes fra overfladen og eventuelle svampehyfer inde i materialet destrueres. Hvis der er risiko for fremtidig opfugtning, kan man eventuelt foretage en forebyggende behandling med et af de ovennævnte Boracoler eller Protox Skimmel.
Der skal anvendes åndedrætsværn under hele arbejdet.

Til slut skal der foretages en grundig støvsugning af hele rummet med et apparat, som er påmonteret et mikrofilter (hepa-, pollenfilter), der kan opfange skimmelsporer.