

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø.

Påklage over ulovlig åstedsforretning den 23. september 2011 kl. 09:00. Strandvænget nr. 1, 2100 København Ø.

Ejerforeningens udvalg er nedsat af generalforsamlingen den 15. april 2009 og 27. april 2011 jf. følgende beslutningsgrundlag:

Generalforsamlingen nedsætter et ad hoc udvalg med sagkyndige, som generalforsamlingen udpeger med det mål, at tilgodese ejernes tarv jfr. E/F Svanemøllegårdens vedtægter for ejendommen, udvalget refererer direkte til generalforsamlingen og kan indkalde til ekstra ordinær generalforsamling. Udvalget som er valgt af generalforsamlingen er: Formand for ejerforeningen Birger Jeppesen og Fleming Kjer.

Det er vor påstand, at den indkaldte åstedsforretning ikke er lovlig og derfor må afvises jf.:

Bekendtgørelse af lov om offentlige veje

Herved bekendtgøres lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 432 af 22. maj 2008, med de ændringer, der følger af § 130 i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og § 1 i lov nr. 1407 af 27. december 2008. Kapitel 5 Ekspropriation og taksation.

Med henvisning til § 47 stk. 2 og 4 – skal der udarbejdes en fortegnelse over ejere og brugere. Indvarslingen fra Vejbestyrelsen (Teknik- og Miljøudvalget) skal ske med mindst 4 ugers varsel skriftligt over for ejere og brugere jf. arealfortegnelsen.

Fremsendte arealfortegnelsen nr. 7 af 22. august 2011 Lb. nr. 9. er ikke anført ejere og brugere.

Flere af de anførte ejere i arealfortegnelsen, er ikke med korrekte adresser, og af brugere er der kun anført en.

Der er i alt 83. matrikel nr. som ejer, heraf er der 39 brugere i Svanemøllegården.

Derfor mangler der i arealfortegnelsen i alt 38 brugere. Desuden er anførte adresser for ejere ikke korrekte i arealfortegnelsen for i alt 4 ejere.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø.

Disse ejere har ikke modtaget indkaldelsen til åstedsforretningen, det samme er gældende for brugere, således som det er et krav i Vejlovens bestemmelser § 47. Det ville have været nemt for kommunen af skaffe de "fornødne (adresser) oplysninger".

Vedr. annonce i Østerbro Avis den 24. august 2011.

Flere opgange i Svanemøllegården har ikke modtaget avisen fra uge nr. 34.

Der har været flere påklager til Post Danmark om manglende levering af aviser generelt, desuden leveres avisen mange gange først torsdag eller fredag.

Jf. 4 ugers fristen skal avisen være leveret i uge 34/2011 senest torsdag den 26. august 2011 inden kl. 09:00. Desuden er det normal praksis, at indkaldelsen til åstedsforretningen er fremsendt før avisannoncen offentliggøres. Desuden har tekst og rubrikannoncer deadline fredag kl. 16:00 i Østerbro Avis (19.08.2011), det vil sige at annoncen er indgivet før Vejbestyrelsen den 22.08.2011 har besluttet en åstedsforretning om midlertidig ekspropriation af dele af Svanemøllegårdens matrikel.

Brugere som ikke har modtaget indkaldelsen til åstedsforretningen jf. arealfortegnelsen er:

Følgende matrikler nr. 5391 UKK på ejendommen er:(5391-03 osv.)

3, 5, 12, 13, 18, 19, 27, 30, 42, 43, 44, 45, 47, 49, 53, 54, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83.

Ejere som ikke har modtaget, da der er anført forkert adresse jf. arealfortegnelsen er:

Følgende matrikel nr. 5391 UKK på ejendommen er: (5391-05 osv.)

5, 43, 44, 45.

Jf. Vejloven §47 er det Vejbestyrelsens (TMU) ansvar at skriftlig indkaldelse af ejere og brugere om den påtænkte åstedsforretning om midlertidig ekspropriation mindst 4 ugers varsel før afholdes af åstedsforretning.

Vejbestyrelsen kan ikke frasige sig sit ansvar i henhold til Vejloven, ved at landinspektør Hans Fårup retter henvendelse til ejerforeningens administration og pålægger administrationen at orientere ejerne. Det kan ikke erstatte Vejlovens krav om skriftlig indvarsling og offentliggørelse.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø.

I indkaldelsen til åstedsforretningen er anført at Allan Ahmad er indkaldt som medlem af Borgerrepræsentationen.

§ 48. I åstedsforretningen skal deltage mindst **et medlem af den kommunalbestyrelse, der er vejbestyrelse**, og et medlem af dette kommunale råd leder forretningen. Om det ved forretningen passerede føres en protokol.

Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune har oplyst, at samtlige medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune altid er den stående Vejbestyrelsen, medlemmerne er:

Borgmester Ayfer Baykal (F) Lars Berg Dueholm (I) Karin Storgaard (O) Morten Kabell (Ø) Lars Weiss (A) Mette Reissmann (A) Lise Thorsen (A) Signe Goldmann (F) Iben Wiene Rathje (F) Jakob Næsager (C) Bo Normander (B)

Da Allan Ahmad ikke er medlem af Vejbestyrelsen kan åstedsforretning ikke anerkendes.

Det skal bemærkes at Københavns Kommune har en permanent Vejbestyrelse, derfor skal et medlem af Vejbestyrelsen lede åstedsforretningen, idet det må være en som har kendskab til sagen, således som det fremgår i betænkningen til Vejloven.

Ved de hermed anførte og det foreliggende manglende grundlag, er Vejlovens krav for afholdelse af åstedsforretning ikke opfyldt.

Vejloven Kapitel 5 er ikke opfyldt, derfor skal åstedsforretningen erklæres for ugyldig.

Vi kræver, at lovens krav opfyldes. Vi kan ikke leve med ulovlige forvaltning af vores rettigheder. Allerede nu er vi i den situation, at flere ledningsejere (måske vand, men dvs. telekabler el m.v.) har opsat et såkaldt el skab på ca. 50x40x85 cm på ejerforeningens matrikel – uden tilladelse.

Desuden finder vi det særdeles vigtigt og af væsentligt karakter jf. Vejloven, at samtlige ejere og brugere indkaldes, idet den midlertidige ekspropriation, kan have store økonomiske konsekvenser for både ejere og brugere, hvis den gennemføres.

For udvalget:

Birger Jeppesen matrikel nr. 5391-29



Fleming Kjer matrikel nr. 5391-16.



E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

SVANEMØLLEGÅRDEN 6. oktober 2011.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Anlæg og Udbud
Islands Brygge 37
1505 København

Att.: Projektchef Anne Kongsfelt.

Fremsendes via mail: annkon@tmf.kk.dk

Vedr. indkaldt til åstedsforretning jf. arealfortegnelse nr. 7 af 22. august 2011 Lb.nr. 9 den 23. september 2011 kl. 09:00 på Strandvænget nr. 1 E/F Svanemøllegården. Sag nr. 2011-118450 samt dokument 2011-600301 m.v. Modtaget pr. bud den 25. august 2011.

Med indkaldelsen til åstedsforretningen af 25. august 2011 blev det tilkendegivet, at der ville møde 3, Borgerrepræsentantmedlem Allan Ahmad, Landinspektør Hans Fårup, projektchef Anne Kongsfelt TMF CAU repræsentanter fra kommunen – derudover mødte for kommunen advokat Anders Valentin-Bach advokatfirma Horten og teknisk chef Søren Aarslew-Jensen

Det blev påtalt, at indkaldelse af åstedsforretning var ulovlig – til trods herfor blev åstedsforretningen gennemført under protest.

Der blev udleveret følgende dokument til kommunens repræsentanter. Dok. indsat:

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

Påklage over ulovlig åstedsforretning den 23. september 2011 kl. 09:00. Strandvænget nr. 1, 2100 København Ø.

Ejerforeningens udvalg er nedsat af generalforsamlingen den 15. april 2009 og 27. april 2011 jf. følgende beslutningsgrundlag:

Generalforsamlingen nedsætter et ad hoc udvalg med sagkyndige, som generalforsamlingen udpeger med det mål, at tilgodese ejernes tarv jfr. E/F Svanemøllegårdens vedtægter for ejendommen, udvalget refererer direkte til generalforsamlingen og kan indkalde til ekstra ordinær generalforsamling. Udvalget som er valgt af generalforsamlingen er: Formand for ejerforeningen Birger Jeppesen og Fleming Kjer.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

Det er vor påstand, at den indkaldte åstedsforretning ikke er lovlig og derfor må afvises jf.:

Bekendtgørelse af lov om offentlige veje

Herved bekendtgøres lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 432 af 22. maj 2008, med de ændringer, der følger af § 130 i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og § 1 i lov nr. 1407 af 27. december 2008. Kapitel 5 Ekspropriation og taksation.

Med henvisning til § 47 stk. 2 og 4 – skal der udarbejdes en fortegnelse over ejere og brugere. Indvarslingen fra Vejbestyrelsen (Teknik- og Miljøudvalget) skal ske med mindst 4 ugers varsel skriftligt over for ejere og brugere jf. arealfortegnelsen.

Fremsendte arealfortegnelsen nr. 7 af 22. august 2011 Lb. nr. 9. er ikke anført ejere og brugere.

Flere af de anførte ejere i arealfortegnelsen, er ikke med korrekte adresser, og af brugere er der kun anført en.

Der er i alt 83. matrikel nr. som ejer, heraf er der 39 brugere i Svanemøllegården.

Derfor mangler der i arealfortegnelsen i alt 38 brugere. Desuden er anførte adresser for ejere ikke korrekte i arealfortegnelsen for i alt 4 ejere.

Disse ejere har ikke modtaget indkaldelsen til åstedsforretningen, det samme er gældende for brugere, således som det er et krav i Vejlovens bestemmelser § 47. Det ville have været nemt for kommunen af skaffe de "fornødne (adresser) oplysninger".

Vedr. annonce i Østerbro Avis den 24. august 2011.

Flere opgange i Svanemøllegården har ikke modtaget avisen fra uge nr. 34.

Der har været flere påklager til Post Danmark om manglende levering af aviser generelt, desuden leveres avisen mange gange først torsdag eller fredag.

Jf. 4 ugers fristen skal avisen være leveret i uge 34/2011 senest torsdag den 26. august 2011 inden kl. 09:00. Desuden er det normal praksis, at indkaldelsen til åstedsforretningen er fremsendt før avisannoncen offentliggøres. Desuden har tekst og rubrikannoncer deadline fredag kl. 16:00 i Østerbro Avis (19.08.2011), det vil sige at annoncen er indgivet før Vejbestyrelsen den 22.08.2011 har besluttet en åstedsforretning om midlertidig ekspropriation af dele af Svanemøllegårdens matrikel.

Brugere som ikke har modtaget indkaldelsen til åstedsforretningen jf. arealfortegnelsen er:

Følgende matrikler nr. 5391 UKK på ejendommen er:(5391-03 osv.)

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

3, 5, 12, 13, 18, 19, 27, 30, 42, 43, 44, 45, 47, 49, 53, 54, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83.

Ejere som ikke har modtaget, da der er anført forkert adresse jf. arealfortegnelsen er:

Følgende matrikel nr. 5391 UKK på ejendommen er: (5391-05 osv.)

5, 43, 44, 45.

Jf. Vejloven §47 er det Vejbestyrelsens (TMU) ansvar at skriftlig indkaldelse af ejere og brugere om den påtænkte åstedsforretning om midlertidig ekspropriation mindst 4 ugers varsel før afholdes af åstedsforretning.

Vejbestyrelsen kan ikke frasige sig sit ansvar i henhold til Vejloven, ved at landinspektør Hans Fårup retter henvendelse til ejerforeningens administration og pålægger administrationen at orientere ejerne. Det kan ikke erstatte Vejlovens krav om skriftlig indvarsling og offentliggørelse.

I indkaldelsen til åstedsforretningen er anført at Allan Ahmad er indkaldt som medlem af Borgerrepræsentationen.

§ 48. I åstedsforretningen skal deltage mindst **et medlem af den kommunalbestyrelse, der er vejbestyrelse**, og et medlem af dette kommunale råd leder forretningen. Om det ved forretningen passerede føres en protokol.

Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune har oplyst, at samtlige medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune altid er den stående Vejbestyrelsen, medlemmerne er:

Borgmester Ayfer Baykal (F) Lars Berg Dueholm (I) Karin Storgaard (O) Morten Kabell (Ø) Lars Weiss (A) Mette Reissmann (A) Lise Thorsen (A) Signe Goldmann (F) Iben Wiene Rathje (F) Jakob Næsager (C) Bo Normander (B)

Da Allan Ahmad ikke er medlem af Vejbestyrelsen kan åstedsforretning ikke anerkendes.

Det skal bemærkes at Københavns Kommune har en permanent Vejbestyrelse, derfor skal et medlem af Vejbestyrelsen lede åstedsforretningen, idet det må være en som har kendskab til sagen, således som det fremgår i betænkningen til Vejloven.

Ved de hermed anførte og det foreliggende manglende grundlag, er Vejlovens krav for afholdelse af åstedsforretning ikke opfyldt.

Vejloven Kapitel 5 er ikke opfyldt, derfor skal åstedsforretningen erklæres for ugyldig.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

Vi kræver, at lovens krav opfyldes. Vi kan ikke leve med ulovlige forvaltning af vores rettigheder. Allerede nu er vi i den situation, at flere ledningsejer (måske vand, men dvs. telekabler el m.v.) har opsat et såkaldt el skab på ca. 50x40x85 cm på ejerforeningens matrikel – uden tilladelse.

Desuden finder vi det særdeles vigtigt og af væsentligt karakter jf. Vejloven, at samtlige ejere og brugere indkaldes, idet den midlertidige ekspropriation, kan have store økonomiske konsekvenser for både ejere og brugere, hvis den gennemføres.

For udvalget:

Birger Jeppesen matrikel nr. 5391-29 Fleming Kjer matrikel nr. 5391-16.

0000000000000000

Yderligere kommentarer og økonomiske krav til åstedsforretningen:

Vedr. midlertidig ekspropriation den 23. september 2011. E/F Svanemøllegården.

Teknik og Miljø Forvaltningen´s CAU sekretær (hos Anne Kongsfelt) blev den 24.09.2011 på Islands Brygge orienteret af Fleming Kjer om at adresser på nogle ejere var forkerter.

CAU´s sekretær svarede, at der var skrevet til ejerforeningens administrator DATEA, om at oplyse alle ejere om åstedsforretningen. En sådan henvendelse fratager ikke Vejbestyrelsens pligt jf. Vejloven til at indkalde skriftligt samtlige brugere og ejere på matriklen.

Det vil sige, at der var tid til at rette i Arealfortegnelse nr. 7 af 22. august 2011 Lb.nr 9 adresser på brugere og ejere, da udsendelsesfristen er 4 uger til datoen for åstedsforretningen. Dvs. at den 24. august 2011 ikke havde overskredet indkaldelsesfristen; indkaldelsen til åstedsforretningen blev modtaget den 25. august 2011 efter kl. 13:00 med bud.

Det er E/F Svanemøllegårdens opfattelse, at det fremsendte materiale til åstedsforretningen er mangelfuld m.v. jf. sag nr. 2011-118450 dokument 2011-6000301 af 25. august 2011; sammenholdt med det af Vejbestyrelsen (Teknik- og Miljøforvaltningen) har vedtaget den 22. august 2011:

Hermed følgende tekst:

Vejbestyrelsen (TMU) i Københavns Kommune vedtog den 22. august 2011 følgende tekst, citat:

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

”””” 21 Midlertidig ekspropriation af en del af fortovet ejet af Svanemøllegården (2011-107756)
Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der gennemføres midlertidig ekspropriation af en del af
fortovet foran ejendommen Strandvænget 1. Ekspropriationen er nødvendig for arbejdet med
anlæg af Nordhavnsvej.

Indstilling og beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

*at der gennemføres midlertidig ekspropriation af en del af fortovet ud for ejendommen
Strandvænget 1, som ejes af Svanemøllegården (se vedlagte skitse).*

Problemstilling

*I forbindelse med anlæg af Nordhavnsvej skal en del af fortovet ud for Strandvænget 1 anvendes
til midlertidig placering af forsyningsledninger. Det er tidligere antaget, at fortovet var ejet af
kommunen. Det har nu vist sig, at en del af fortovet ligger på den matrikel, der ejes af
Svanemøllegården (se skitse). Ledningerne skal omlægges i oktober 2011 for ikke at forsinke
projektet.*

Løsning

*Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der straks gennemføres en midlertidig ekspropriation af
arealet med virkning frem til anlægsarbejdets afslutning ultimo 2015.*

Økonomi

*Udgifterne til ekspropriation er dækket af tidligere givet bevilling og udgiftsføres på Teknik- og
Miljøudvalgets bevilling Ordinær anlæg, funktion 2.28.22.3 (vejanlæg)*

Videre proces

*I løbet af de næste tre måneder vil projektet blive detailplanlagt i samarbejde med entreprenøren
for Vej- og Tunnelentreprisen. Det vil i løbet af denne periode blive klarlagt om og i hvilket
omfang, der er behov for yderligere midlertidige ekspropriationer.*

Hjalte Aaberg / Holger Spangsberg Kristiansen

Beslutning

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 22. august 2011

Indstillingen blev godkendt.

BILAG

[2011-549268 - Bilag 1 - Nordhavnsvej, Retablering af Strandvænget](#) ””””

A.

Uoverensstemmelser/ vildledning mellem det Vejbestyrelsen har vedtaget og det udsendte materiale til åstedsforretningen.

Som det fremgår står der i det af Vejbestyrelsens vedtagne (citater): ”.....at der straks
gennemføres en midlertidig ekspropriation af arealet med virkning frem til anlægsarbejdets
afslutning ultimo 2015.”

I det fremsendte materiale sag nr. 2011-118450 dokument 2011-6000301 af 25. august
2011 står der citat: ”der eksproprieres midlertidig i anlægsperioden.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

Det tilkendegives i Vejbestyrelsens beslutning citat: *"" I forbindelse med anlæg af Nordhavnsvej skal en del af fortovet ud for Strandvænget 1 anvendes til midlertidig placering af forsyningsledninger. Det er tidligere antaget, at fortovet var ejet af kommunen. Det har nu vist sig, at en del af fortovet ligger på den matrikel, der ejes af Svanemøllegården (se skitse). Ledningerne skal omlægges i oktober 2011 for ikke at forsinke projektet. ""*

Som det fremgår så omhandler den midlertidige omlægning jf. Vejbestyrelsens beslutning af omlægning af ledninger i en periode af 4 til 5 år. Medens i det udsendte materiale sag nr. 2011-118450 dokument 2011-6000301 af 25. august 2011 antages at være omlægningen af ledningerne i en anlægsperiode, og den er ikke 4 til 5 år. Dermed er der diskrepans mellem det udsendte materiale til åstedsforretning og det af Vejbestyrelsen vedtagne.

Denne antagelse bestyrkes, at der i det af Vejbestyrelsen vedtagne står citat: *"" I løbet af de næste tre måneder vil projektet blive detailplanlagt i samarbejde med entreprenøren for Vej- og Tunnelentreprisen. Det vil i løbet af denne periode blive klarlagt om og i hvilket omfang, der er behov for yderligere midlertidige ekspropriationer. ""*

Det vil sige at midlertidig ekspropriation alene omhandler ledningsarbejde og intet andet.

Derfor er det vildledende oplysninger, som er givet til indkaldelsen af åstedsforretningen og dermed en tilsidesættelse af Vejlovens kapitel 5 ekspropriation.

B.

E/F Svanemøllegårdens vinduesprojekt.

E/F Svanemøllegården generalforsamlingen har den 27. april 2011 vedtaget at udskifte samtlige vinduer i ejerforeningen og fået tilsagn herfor hos Center for Bydesign på betingelser af, at ejendommen er bevaringsværdig i klasse 3. Vinduesprojektets pris kan løbe op i ca. 20 mio. Et udvalgt Ingeniørfirma skal komme med et endeligt tilbud til vedtagelse – således at vinduesprojektet kan iværksættes april 2012 (frostfrit), projekt estimeres til en byggetid ca. 6 mdr. med forbehold. Dette projekt kan ikke opstartes, da kommunen midlertidig eksproprierer ejerforeningens areal af det område hvor stillads også skal kunne opstilles. Som det fremgår af det udsendte materiale, ønskes der midlertidig ekspropriation i anlægsperioden – hvor lang er den??? Derfor vil ejerforeningen kræve erstatning for at hele vinduesprojektet ikke kan gennemføres på Strandvænget og måske dele af Strandvejen.

Udgangspunkt for erstatningen er, at beboerne ikke kan få andel i besparelsen af energiforbrug samt reduktion af støj, da det er koblede vinduer med støjglas. Samt at merudgift ved udførelsen af vinduer ca. 4 – 5 år efter øvrige vinduer er udskiftet.

Det estimerer E/F Svanemøllegården til en merudgift på ca. 33% ~ > 6,6 mio. kr. Dette er et påkrav.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

C.

Ejerforeningens anvendelse af arealet.

Det påtænkte areal er på ca. 20 m² og anvendes til: Cykelparkering for kunder og beboere:

Butikkerne: Bank, Chokoladeforretning, Damefrisør, Pub (dag) samt beboeres brug af cykelstativer (aften/nat). Desuden er der opsat et el skab på ca. 50 cm i længden 40 cm i bredden og ca. 80 ca. i højden, det er ejerforenings opfattelse, at der ikke foreligger en godkendelse til at dette el skab kan stå på ejerforeningens matrikel. Dette bekræftes ved en gennemgang af generalforsamlings referater fra år 1994 og frem, at der skal vedtages før der kan lægges ledninger og opsættes kasse til El ect. E/F Svanemøllegårdens vedtægter kræver beslutning om tilladelse til at anvende ejerforeningens areal til opsætning af El skab og ledninger. Desuden ligger der ingen tinglyst deklARATION for disse ledninger og skab.

Leje af grund for kommunen: Jf. Arealfortegnelsen af 22. august 2011 areal 5.287 m², heraf vej 335 m² grundværdi: 19.773.400 kr. dvs. pr. m² 3.740 kr.

Det anføres, at den midlertidige ekspropriation er ca. i alt 20 m² dvs. grundværdi: 74.800 kr. leje heraf i ca. 5 år kr. E/F Svanemøllegården påkrav er > 30.000 kr.

D.

Blændet lyskasser fra bankhjørnet og mod øst af Strandvænget og Radon.

På strækningen fra bankhjørnet og mod øst frem til opgangen Strandvænget nr. 1 er placeret i alt 5 lyskasser, som er en integreret støbt del af fundamentet. Disse lyskasser som er en del af fundamentet går op til 1,6 meter ud fra fundamentet jf. tegninger fra 1928 og ligger derfor inden for ejerforeningens areal, som ligger 1,915 meter ud mod syd fra fundamentet på Strandvænget indtil trappe op til repos til nr. 3 hvor arealet udvides.

Beskadiges disse lyskasser eller ledningsindføring ind i fundament kan dette give revnedannelser i fundament og dermed muligvis øge radon mængden i kælder og lejligheder.

Strandvænget / Svanevænget / Strandvejen hvor Svanemøllegården er placeret ligger jf. radon kort over middel for radon i Danmark og målinger viser på Strandvænget radonmængder, der er over de lovmæssige hygiejnegrænseværdier.

I Københavns Kommune ligger gennemsnittet på ca. 47 Bq/m³ og der er ca. 3% af boligerne i Københavns Kommune, som ligger over hygiejnegrænseværdien.

Radon gas er jf. Sundhedsstyrelsen og WHO lungekræftfremkaldende og der dør ca. 300 årligt af radon gas. Det anslås at 9% af alle lungekræfttilfælde i Danmark skyldes radon.

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg NORDHAVNSVEJ

Strandvænget 1 og 3; Svanevænget 2 og 4; Strandvejen 8 og 10
2100 København Ø

Derfor skal ejerforeningen have garanti fra kommunen, at hvis radon gas i ejendommen Svanemøllegården ligger over de gældende grænseværdier efter arbejdets udførelse, skal kommunen bekoste en radon løsning i ejendommen jf. BR 10, så hygiejnegrænseværdien overholdes. Sådanne foranstaltninger kan estimeres til ca. > 100.000 kr.

E.

Grundskyld og ejendomsværdiskat.

Da de enkelte 83 matrikler betaler grundskyld og ejendomsværdiskat hvor areal grundlag indgår som en del af de to skatte beregninger. Da det er kommunen, som råder over arealet i ca. 5 år er det kommunen, som skal betale disse skatter for en midlertidig ekspropriation, da ejerforening ikke har adgang til arealet. Derfor skal E/F Svanemøllegården kompenseres herfor, med et beløb som dækker over en periode på mindst 5 år af disse skatter, beløbet indbetales til E/F Svanemøllegården, eller betales direkte til hver enkelt matrikel nr. i ejendommen.

F.

Væsentlig interesse i midlertidig ekspropriation jf. vejlovens kapitel 5 ekspropriation.

Som det fremgår af ovenanførte punkter, så har ejere og brugere en væsentlig interesse i den midlertidige ekspropriation, idet det berører samtlige ejere og brugere væsentligt økonomisk, med et total beløb på op til 6,775 mio. kr.

G.

Med henvisning til Lov L 208 om ændring af ligningsloven, kildeskatteloven og lov om hjemmeservice, vedtaget af Folketinget til ikrafttrædelse den 1. juni 2011.

Her kan hver enkelt ejer, lejer fratække et beløb på 15.000 kr. pr. person pr. husstand over 18 år. i håndværkere udgifter. Arbejdet skal være udført og betalt i perioden 1. juni 2011 til og med den 31. december 2013.

Derfor vil der ikke være muligheder for de berørte ejere / lejere, at kunne gøre brug af denne ordning ved det forestående vinduesprojekt. Derfor må der ske en kompensation for de berørte ejere / lejere i E/F Svanemøllegården.

E/F Svanemøllegården udvalg Nordhavnsvej

Birger Jeppesen Fleming Kjer.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Anlæg og Udbud
Att.: Projektchef Anne Kongsfelt

Svanemøllegården den 7. oktober 2011

Fremsendt via mail.

Vedr.. Ekspropriation – Nordhavnsvej (Strandvænget) brev af 06.10.2011 sag nr. 2011-118450 dokument nr. 2011-710807 samt vedlagt ekspropriations protokol siderne 38-40 af 30 september 2011..

I forlængelse af allerede fremsendt påklage over varslingen af åstedsforretningen jf. brev af 6. oktober 2011 og det i dag ovenanførte materiale giver anledning til yderligere kommentarer m.v. for åstedsforretningens afholdelse den 23. september 2011.

A.

Det tilkendegives i ekspropriationsprotokollen på side 39 at åstedsforretningen er ulovlig efter udvalgets opfattelse. Udvalget har tilkendegivet, at åstedsforretningen ikke med de regler jf. Vejlovens kapitel 5 som der er indkaldt efter af kommunen, er korrekt indvarslet jf. Vejloven.

B.

Som det fremgår af Vejlovens Kapitel 5 – skal det klart fremgå med indkaldelsen til åstedsforretningen, hvad formålet er med den midlertidige ekspropriation. Vejbestyrelsen (TMU) har på sit møde den 22. august 2011 vedtaget efter indstilling fra forvaltningen, at det alene er en omlægning af ledninger og intet andet. Dette fremgår ikke af indkaldelsen til åstedsforretningen, at det er ledningsomlægning, derfor er der diskrepans mellem åstedsindkaldelsens formål og det, som Vejbestyrelsen har bestemt. Hvilket er en tilsidesættelse af Vejloven Kapitel 5.

C.

Med henvisning til modtaget ekspropriations protokolsider med følgende citat side 40 sidste afsnit:

"..... at kommunen på et senere tidspunkt agter at gennemføre ekspropriation til etablering af jordankre og sekantpæle i forbindelse med projektet."

Det kan ikke genkendes, at sekantpæle blev nævnt som en ekspropriations mulighed. Sekantpæle blev ikke nævnt som ekspropriation, men at jordankre blev nævnt, desuden

var der ingen tilkendegivelser ved beboermødet den 6. oktober 2011 at sekantpælene krævede ekspropriation.

Det er ikke nødvendig med ekspropriation for at bore og støbe sekantpæle, da de vil bores uden for E/F Svanemøllegårdens matrikel, idet vi skal henvise til Ekspropriationsplan (tegning) fra Landinspektørfirmaet LE34 København nr. 6 af 22.08.2011 projekt nr. 085190 tegnings nr. 085190-006 udgave 1 – **hvis denne tegning er rigtig**, vil der være en afstand fra tunnelvæggen og ind til facaden på det korteste sted ca. 3,5 meter ved bankhjørnet.

E/F Svanemøllegårdens areal ved bankhjørnet rækker ud fra facaden/fundamentet mod syd 1,915 meter jf. Kort og Matrikelstyrelsen.

Det er oplyst (Søren Aarslew-Jensen) at Ø på en sekantpæl er ca. 1,3 meter hvilket også fremgår af udleverede tegninger.

Da afstanden er ca. 3,5 meter ud til tunnelvæggen med Landinspektørfirmaet LE34 København tegning og med en sekantpæl på ca. 1,3 meter, så bliver der en afstand fra Svanemøllegårdens facade/fundament på 2,2 meter og dermed skal der ikke bores på Svanemøllegårdens matrikel – da ejerforeningens areal fra facaden/fundamentet og mod syd er på 1,915 meter – det vil sige, at der er en fri afstand fra boringen og til ejerforeningens areal på 0,285 meter.

Vi går ud fra at tegningen nr. 6 af 22.08.2011 projekt nr. 085190 tegnings nr. 085190-006 udgave 1 fra Landinspektørfirmaet LE34 København, er det retsgyldige dokument til ekspropriationsprotokollen.

Vi har ved vore møder den 15 og 27 juni 2011 med Københavns Kommune CAU og deres advokater, hvor ejerforeningen fik udleveret materiale med tegninger m.v. Der skal henvises til tegning H-N-INT-2017 dato 2011-02-17 godkendt: STB projekt nr. 7554001 udarbejdet for Københavns Kommune af Rambøll Danmark A/S.

Desuden skal henvises til tegning fra Rambøll Danmark A/S til Københavns Kommune CAU, tegning nr. S-N-STR-1002 dato. 2010.12.20 (til projektchef Søren Aarslew-Jensen).

På sidstnævnte tegning fremgår det, med tal, at afstanden fra facaden/fundament og til betonpæglen er på 1,3 meter. Dvs. at her er betonpæglen ca. 0,615 meter inden for ejerforeningens matrikel.

Derfor er der en diskrepans mellem det fra Landinspektørfirmaet LE34 København retsgyldige dokument/tegning til ekspropriationsprotokollen og de udleverede tegninger fra Københavns Kommune.

Hvis det fastholdes, at der skal ske ekspropriation af boring af sekantpægle – må den retsgyldige tegning fra Landinspektørfirmaet LE34 København tilbagekaldes som forkert,

E/F SVANEMØLLEGÅRDEN udvalg Nordhavnsvej
Strandvænget 1 & 3; Svanevænget 2 & 4; Strandvejen 8 & 10; 2100 København Ø

idet den så ikke er korrekt, og dermed er der fremvist og tilsendt en misvisende tegning forelagt åstedsforretningen den 23. september 2011.

Med venlig hilsen

E/F Svanemøllegården udvalg Nordhavnsvej.
Fleming Kjer.