

17. april 2018

Sendt som elektronisk brev

Judith Furu-Grage
Arkitekt
Byggetilladelser Nord
Københavns Kommune
CD34@tmf.kk.dk

Ligeledes oploadet på BOM.

PARTSHØRING

Vedr. svar på indsigelser ved nabohøring ang. byggesag Rådmandsgade 53A, 2200 København N

Kære Judith,

Tak for muligheden for at svare på de indsigelser, der er fremsagt ved nabohøringen i forbindelse med vores byggesag på Rådmandsgade 53A, 2200 København N ("Pakhuset", "Ejendommen", "Projektet").

Modtog venligst vores svar i nedenstående, hvor vi i første afsnit anfører en generel kommentar, og hvor vi i andet afsnit kommenterer konkret på indsigelser.

Generel bemærkning

Det bemærkes indledningsvist, at af de 30 indkomne skrivelser, er de 28 modtaget fra medlemmer af samme nabo, Andelsboligforeningen TR1976. Det bemærkes i øvrigt, at indholdet af indsigelserne er mere eller mindre identiske, udformet af foreningens bestyrelse, hvorefter de enkelte andelshavere er opfordret til at afsende skrivelserne personligt.

Foreningen har (efter eget udsagn) mere end 100 andelshavere, så vi er faktisk positivt overraskede over, at det blot er 28 medlemmer, der havde haft lyst til at gøre indsigelser mod udviklingen af vores grund og ejendom. Vi er ligeledes positivt overrasket over, at det kun er to ud af 28 medlemmer, som har skrevet en unik og personlig indsigelse mod vores byggeri. Afsender af de to unikke skrivelser efterspørger i øvrigt en adskilt gårdløsning, hvilket er i tråd med vores Projekt, og de øvrige medlemmer har videregivet den standardskrivelse, som bestyrelsen har fået udformet. I nedenstående behandles indsigelser således ens, og foreningen benævnes "Indsiger".

Vi er i mellemtiden ikke overraskede over bestyrelsens modvilje. Det skyldes, at foreningen er påtaleberettiget i en, i vores øjne ugyldig, servitut, der er tinglyst på vores ejendom. Jeg skal venligst henvise til tidligere fremsendte "Redegørelse", dateret 5. marts, hvor ovennævnte sag om servitut og kompensation til Andelsboligforeningen er beskrevet og understøttet med relevante bilag. Da vi endnu ikke er enige med foreningens bestyrelse, er dennes modvillighed overfor byggeriet forventet.

Konkrete bemærkninger

● Punkt 1

- Det eksisterende pakhuis er opført tidligere end de omkringliggende boligbebyggelser. Det fremstår derfor med en anden arkitektur, og i et andet formsprog, end de øvrige bygninger i området. Desuden ejer Indsiger en ejendom (tidligere administrationsbygning tilhørende "vores" pakhuis), som hviler på vores gavl, og hvor det arkitektoniske udtryk minder om det, vi har projekteret. Her er således også fladt tag, hvid facade og nyere og større vinduer.

De to ejendomme som deler gavl, vil således være nogenlunde ens i udtrykket, hvor den arkitektoniske variation i forhold til de øvrige bebyggelser synes at bidrage positivt til områdets karakter.

● Punkt 2a:

- Pakhusets sydfacade mod gårdhaven forhøjes med ca. 1,0 m. Facaderne på tagterrassen er trukket langt tilbage for sydfacaden. Vi kan dermed ikke genkende, at der vil være tale om en markant forringelse af lysforholdene, og vi kan ej heller genkende, at Projektet skulle påvirke indsigers udsigtsforhold til gårdrummet, som Indsiger nævner. Gårdrummet vil derimod være markant mere åbent efter ombygningen, og skabe bedre lys- og udsigtsforhold for naboejendommene.

● Punkt 2B:

17. april 2018

- Det bemærkes at facadehøjde forhøjes i det "knæk", som det eksisterende tag laver. Dog er kommende facadelængde på mindre end 7 meter. Den eksisterende Lagerhal i dag har en facadelængde på ca. 33 m. Samlet set, synes dette derfor at forbedre lysforholdene for de nederste lejligheder hos Indsiger markant.
- Punkt 2C:
 - Vinduespartiernes størrelser er valgt af hensyn til boligernes kvalitet. Store vinduer synes ikke at medføre øgede muligheder for indblik fra Pakhuset og til Indsiger.
- Punkt 2D:
 - Der er i Projektet ikke tale om forøgelse af etageareal. Den nuværende ejendom har et etageareal på 1853 kvm. Det påtænkte Projekt har et etageareal på ca. 1750 kvm, hvorfor der er tale om en reducere af etagearealet.
 - Angående støj fra kommende beboere, så er området i Lokalplanen udlagt til boliger. I påtænkte Projekt overholder alle friarealskrav på egen grund. Støj fra trafik må i øvrigt forventes, når man bor i en storby, ligesom liv fra befolkningen er en naturlig del af almindelig byudvikling.
- Punkt 3:
 - Det er korrekt at en stor lagerhal påtænkes delvist nedrevet på vores egen grund, for at give plads til grønne friarealer, og et renoveret baghus. Vi renoverer på egen grund. De kommende beboere til ikke have behov for at færdes på Indsigers grund, da vi selv laver et fint gårdrum, som vores beboere kan færdes i. Vi skaber således mere friareal, en der er under eksisterende forhold, og kommende lejere vil ikke færdes på Indsigers grund. Vi kan derfor ikke forstå Indsigers bekymring om, at der skabes "trængthed".
 - Gårdrummet bliver mere åbent og med markant bedre lysforhold end der eksisterer nu .
- Punkt 3A:
 - Det påtænkte projekt er ikke i strid med lovmæssige rammer, da friarealskrav er overholdt i fremsendte Projekt.
- Punkt 3B:
 - Vi kan ikke se, at Indsigers potentielle gårdrumssanering kan påvirke udviklingen af vores Ejendom. Vi ombygger en udtjent erhvervsejendom til moderne lejligheder – i et indsendt Projekt der overholder krav friarealer – og der udføres et grønt gårdrum, hvor der er nu ligger en ca. 6 meter høj og 33 meter lang lagerhal. Vi udfører naturligvis dette uden nogen offentlig økonomisk støtte.
 - Baghuset, som ønskes opført i den delvist nedtaget lagerhal, skal naturligvis udnytte de eksisterende friarealer bedst muligt, så der kan laves så mange lejligheder som muligt i en by, der har stor boligmangel – dog under hensyntagen til at friarealskrav er overholdt. Og når alternativet er den eksisterende lagerhal, så vil det give gårdrummet en ny åbenhed, det ikke har nu, og en hyggelig atmosfære, som vil give området noget særpræg.
 - Vi skal igen henvise til den tvist, som lige nu eksisterer mellem os og Indsiger. Vi har i denne forbindelse tilbudt Indsiger at renovere deres gårdrum samtidig med vores. Det har de ikke været modtagelige overfor – antagelig fordi der ligger en potentiel offentlig gårdrumssanering forude. Desuden har bestyrelsen, i deres forslag til økonomisk kompensation ønsket, at der opføres massivt hegn mellem de to fremtidige gårdrum (jeg henviser til bilag 4 til tidligere fremsendte Redegørelse a 5. marts. Vi kan derfor ikke forstå bestyrelsens bekymring vedrørende gårdrummet.
- Punkt 3B i og ii:
 - Pladsen kan kaldes "træng", fordi der nu ligger en ca. 400 kvm stor lagerhal. Lagerhallen nedtages delvist, og erstattes af et grønt gårdrum. Alle friarealskrav er overholdt, og alt udvikles på egen grund.
 - Argumentet om en "fælles" gård er meget teoretisk, da der nu ikke findes en fælles gård – og det er ikke påtænkt at udføre en fælles gård. Desuden har vores kommende beboere ikke behov for at færdes i Indsigers gård i dagligdagen. Til sidst bør det nævnes, at de to unikke indsigelser fra andelshavere faktisk frabeder sig en fælles gårdløsning. Samlet set, kan vi derfor ikke forstå Indsigers bekymringer herom.

2

Vi håber at ovenstående Svar er tilfredsstillende i den videre behandling af vores byggesag.
Tak for jeres indsats og opmærksomhed.

Med venlig hilsen,



Patrick Blok,
Direktør
Copenhagen Assets I ApS

5. marts 2018

Sendt som elektronisk brev

Judith Furu-Grage
Arkitekt
Byggetilladelser Nord
Københavns Kommune
CD34@tmf.kk.dk

REDEGØRELSE

Vedr. tvist med Andelsboligforeningen TR1976 ifm. resultatet af en potentiel nabohøring.

Kære Judith,

Da vi købte pakhuset og gennemgik servitutter, blev det klart at der var tinglyst et dokument fra 1999, som forhindrede os i at ombygge pakhuset til andre formål end det nuværende.

Vores jurister nævnte dog, at servituttten var i strid med lokalplanen - og i øvrigt tinglyst efter lokalplanen var blevet lavet. Lokalplanen udlægger området til boliger, og vi mente således at have klar hjemmel i planlovens §18 til at få servituttten afløst. I øvrigt kan man argumentere for, at servituttten har mistet sin betydning, jf. tinglysningslovens §20, da bygningen i adskillige år ikke har været anvendt til lagerformål.

I nævnte servitut er vores nabo – en ret stor andelsboligforening - påtaleberettiget. Og da vi anmodede om at få servituttten afløst, blev det klart, at andelsboligforeningen ikke ville medvirke til en mindelig løsning uden betaling. Foreningen har siden taget kontakt til Købehavns Kommune (Bilag 1), som dog har foreningen, at man ikke ønsker at håndhæve nævnte servitut, men at situationen betragtes som privatretlig (Bilag 2). Af samme årsag er vi langt i projekteringen, og vi er mere eller mindre klar til at gå i gang, så snart en byggetilladelse foreligger.

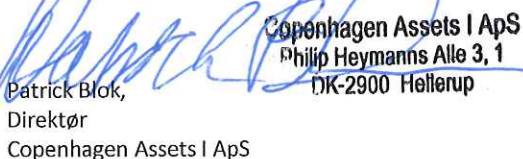
Vi har siden sidste år været i dialog med andelsboligforeningens advokater, og først for nyligt ønskede foreningen at medvirke til et møde, efter diverse notater var sendt frem og tilbage (Bilag 3). Vi har nu mødtes med en repræsentant fra foreningen, og de har fremlagt tre betalingsforslag, hvor førsteprioritet er en kontant betaling på 2.000.000 kr (Bilag 4).

Vi synes det er en høj betaling; især fordi vores boligprojekt vil være med til at forskønne det fælles gårdrum markant. Ligeledes vil området få et generelt løft, og vi mener derfor, at dette vil smitte positivt af på foreningens ejendom og udearealer. Vi fortæner ikke foreningen i at forsøge at få en økonomisk gevinst ud af tinglyste servitut, da en retssag vil være lang og dyr for os begge. Dog synes vi selvfølgelig, at det hele er urimeligt, når vores projekt ikke er til strukturel ulempe for foreningen, men derimod forskønner området - og antageligvis har en positiv effekt på værdien af foreningens ejendom.

Status i sagen er, at vi overvejer et modbud til foreningen, som vi håber de vil tage imod. Alternativt skal sagen prøves ved en domstol. Dog skal vi helt sikkert forvente, at foreningen - og dens 100+ medlemmer - vil være yderst negativt indstillet på vores projekt indtil vi har tilbudt dem en økonomisk kompensation, de kan acceptere. Vi håber, at Københavns Kommune vil tage ovenstående forhold med i sine overvejelser, når / hvis projektet skal i høring, og når resultatet af høringen skal evalueres.

Til at understøtte ovenstående redegørelse vedlægges bilag 1-4.

Med venlig hilsen,


Patrick Blok,
Direktør
Copenhagen Assets I ApS
Copenhagen Assets I ApS
Philip Heymanns Alle 3, 1
DK-2900 Hellerup

Fra: **Henrik Groos** henrik.groos@accura.dk
Emne: VS: Rådmandsgade 53
Dato: 14. februar 2018 kl. 15.18
Til: patrickblok@me.com

HG

Hej Patrick

Se vedhæftede. Det er min holdning, at vi ikke kan forhandle med en "blind makker", og at vi derfor bør meddele dem, at de må få deres forhandlingsmandat på plads først.

Med venlig hilsen/Kind regards

Henrik Groos
Partner, Attorney-at-Law

Accura Advokatpartnerselskab

Dir.: +45 3945 2866

Mob.: +45 3078 6666

Fra: Grit Andersen [mailto:gan@ntadvokater.dk]

Sendt: 14. februar 2018 15:11

Til: Henrik Groos <henrik.groos@accura.dk>

Emne: Rådmandsgade 53

Kære Henrik

Vedhæftet sender jeg uden præjudice det oplæg, som andelsboligforeningen har udarbejdet.

Du er meget velkommen til at kontakte mig, hvis vi skal drøfte de elementer, som foreningen har taget med i deres forligsoplæg.

Med venlig hilsen

Grit Andersen
Advokat (L)
gan@ntadvokater.dk
T +45 35 44 70 33
M +45 53 38 74 34



Østbanegade 55
2100 København Ø
T +45 35 44 70 00
www.ntadvokater.dk



Pakhuset

I/R 1976 er stadig at den opfattelse at vor klausul af 1998 stadig er gældende.
vi er af den opfattelse at vi har betalt en mer pris for vores ejendom i 1998 for at få klausulen lyst hvorfor vi gerne ser en kompensation for at aflyse denne.

Forslagene skal endeligt godkendes af generalforsamlingen den 7. marts. Dvs vi har ingen bemyndigelse som bestyrelse.

Forslag 1

Kontant kompensation. kr. 2.000.000. Der opføres massivt hegn mellem de to gårde.

Forslag 2

Pakhusbygherren varetager facade isolering af "vores" pakhus bygning på alle sider samt på de to facader på forhuset. Der oprettes fælles gård mod tilskud til forskønnelse af vores gård kr. 200.000. Her skal der forhandles om de praktiske detaljer.

Forslag 3

Pakhusbygherren varetager facade isolering af "vores" pakhus bygning på alle sider samt på de to facader på forhuset. Der opføres massivt hegn mellem de to gårde.

Mvh Tommas Kisbye

26599635

tok@lsb.dk

Advokat Peter Lundmark Jensen
Vimmelskafte 41A, 3 sal
1161 København K
Sendt pr. e-mail: advokat@lundmark.dk

Servitut om lagerformål på Rådmandsgade 53

Som advokat for ejeren af ejerlejlighed nr. 2 på matrikel nr. 4821, Udenbys Klædekvarter, København, beliggende Rådmandsgade 53A, 2200 København N, vender jeg tilbage i sagen, som vi drøftede telefonisk den 1. september 2017.

Sagens kerne er, at din klient, Andelsboligforeningen T/R 1976, som påtaleberettiget ikke ønsker at medvirke – i hvert fald ikke uden eksorbitant betaling – til aflysning af en den 9. marts 1999 tinglyst servitut, som påhviler min klients ejendom, og som efter din opfattelse udelukker udvikling af min klients ejendom i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Servitutten er ifølge offentlige oplysninger formentlig tilvejebragt som led i overdragelsen af et areal fra matr.nr. 5506 svarende til parcel 1 i servitutens kortrids ved en handel i 1998/1999 mellem Andelsboligforeningen T/R 1976 og den daværende ejer af matr.nr. 4821. Andelsboligforeningen har ejet matr.nr. 5506 samt nabomatriklerne 5507 og 5508 siden 1976. Servitutten blev tinglyst på matr.nr. 5505, 5506 og 4821 foreløbigt den 9. marts 1999 med frist for udstykning, hvilket blev gennemført 18. februar 2000.

Samtlige nævnte ejendomme er omfattet af lokalplan 76 "Titangade" bekendtgjort den 13. marts 1985, der udlægger området til boligformål, jf. Lokalplanens § 3, stk. 2. Min klient har ifølge lokalplanen, og dermed også i relation til byggelovgivningen, ret til at opføre boligbyggeri. Ejendommen blev tidligere anvendt til lager, men denne anvendelse ophørte før min klients ejertid og mere end 3 år siden. Min klient er derfor ifølge planloven også afskåret fra at anvende ejendommen til andet end boligformål.

Den omhandlede servitut forbyder imidlertid ifølge sit indhold den til enhver tid værende ejer af bygningerne på parcel 1 af matr.nr. 5506, at anvende disse til andet end lagerformål.

Som meddelt telefonisk er det min vurdering, at servitutten klart er ugyldig i medfør af planlovens § 18, idet planlovens § 18 netop bestemmer, at der hverken retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med en lokalplans bestemmelser efter offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Det forhold, at servituten blevet påtegnet af Københavns Kommune i henhold til planlovens § 42, ændrer ikke herved, idet planlovens § 42 i denne sammenhæng blot har karakter af ordensforskrift.

Jeg gætter på, at din juridiske begrundelse for dit synspunkt om, at servituten er gyldig, er, at servituttens forbud ikke udgør indholdsuforenelighed med lokalplanen, jf. den teori, der i litteraturen navnlig forfægtes af Peter Pagh på baggrund af U.1997.756/2 H.

Det eneste faktiske forhold, der i denne sag synes at kunne støtte et sådant synspunkt, er, at der hverken efter lokalplanen eller servituten gælder en pligt til at iværksætte en bestemt udnyttelse. Ejendommen anvendes aktuelt hverken til lager- eller boligformål, og man kan lovligt fortsætte med at undlade at anvende ejendommen til noget som helst.

Hertil bemærker jeg blot, at der ikke findes en eneste trykt dom – eller utrykt dom ifølge litteraturens beskrivelser – der fastslår indholdsforenelighed som følge af tilsvarende faktiske omstændigheder. Tværtimod lægges der af Højesteret til støtte for resultatet i U.1997.756/2 H bl.a. vægt på, at servituttens forbud ikke kunne antages at hindre virkeliggørelsen af hovedformålet med lokalplanen i den sag. Denne præmis er ikke opfyldt i vores sag.

Al litteratur og trykt retspraksis om emnet omhandler desuden kun tilfældet med servitutter tinglyst før en offentlig bekendtgjort lokalplan. Det er antagelig fordi, at der for tilfældet med servitutter tinglyst efter offentlig bekendtgørelse af lokalplanen åbenlyst ikke er grundlag for en tilsvarende indskrænkende fortolkning af planlovens § 18.

Uagtet ovenstående skal jeg understrege, at min klient fortsat er indstillet på at løse sagen i mindelighed med Andelsboligforeningen. Tilbuddet om betaling pr. kulance af DKK 250.000 står således fortsat ved magt, ligesom min klient fortsat er indstillet på at høre rimelige ønsker til de overordnede dele af byggeriets projektering. Denne tilkendegivelse er naturligvis uden præjudice for min klients retsstilling i sagen og forudsætter, at vi snarest og inden 14 dage fra dato mødes i sagen og bliver enige om en vej fremad.

Hvis Andelsboligforeningen afviser at medvirke til aflysning af servituten, vil min klient være nødsaget til at anlægge sag om servituttens gyldighed med henblik på aflysning af servituten efter dom. I givet fald vil jeg anbefale min klient til at nedlægge særskilt påstand om erstatning mod Andelsboligforeningen for bl.a. rentetabet i perioden samt avancetab, idet en afvisning af at medvirke under ovennævnte omstændigheder efter min opfattelse må betragtes som uberettiget og ansvarspådragende adfærd.

Jeg hører på ovennævnte grundlag gerne, om du ønsker at deltage i et møde.

Med venlig hilsen

Henrik Groos

8. september 2017
Sagsnr.: 1027064/300

ACCURA

Partner, Advokat (H)

Accura Advokataktieselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Att.: Advokat Henrik Groos

Sendt pr. e-mail: henrik.groos@accura.dk

Husen Advokater
Havnegade 29
DK-1058 København K

T +45 3332 2626
F +45 3332 3941
W husenadvokater.dk

Sagsnr. 1027064/300 – servitut om lagerformål på Radmandsgade 53

Under henvisning til ovennævnte sag kan jeg oplyse, at jeg er indtrådt som advokat for Andelsboligforeningen T/R 1976.

Du har ved brev af 8. september 2017 til advokat Peter Lundmark Jensen anført, at servituten efter din opfattelse er ugyldig i medfør af planlovens § 18. Jeg er ikke enig i dette synspunkt, idet servituten er pålagt ejendommen efter aftale mellem de daværende ejere, og servituten er påtegnet af kommunen, jf. planlovens § 42.

Planlovens § 42 kan ikke blot anses for at være en ordensforskrift, idet formålet netop er, at give kommunen anledning til at påse, at privatretlige servitutter ikke strider mod kommunale interesser, herunder plangrundlaget, og påtegningen af servituten er en forvaltningsretlige afgørelse, hvor der er foretaget en konkret vurdering af ansøgningen.

Kommunens afgørelse kunne være påklaget for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Fristen for klage er 4 uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Kommunens afgørelse om § 42 påtegning af servituten er ikke påklaget, og Andelsboligforeningen T/R 1976 har derfor været berettiget til at indrette sig i tillid til den truffe afgørelse, herunder udnytte sin påtaleret i forbindelse med det verserende byggeri.

Det bemærkes i den forbindelse, at det må lægges til grund, at ejeren af ejerlejlighed nr. 2 på matr.nr. 4821, Udenbys Klædebo Kvarter, København har været bekendt med servitutens indhold, da ejendommen blev købt, idet min klients rettigheder over den faste ejendom er tinglyst på ejendommen.

Da ejendommen er blevet anvendt til erhvervsformål indtil for nyligt, skal jeg opfordre ejer til at søge afklaret med kommunen, hvilken lovlig erhvervsmæssig anvendelse kommunen anerkender som fortsættelse af hidtil lovlig anvendelse, idet kommunen naturligtvis ved sin vurdering bør lægge vægt på, at man har meddelt samtykke til en servitut vedrørende anvendelse til lagervirksomhed og dermed har skabt en berettiget forventning hos ejer om, at en sådan anvendelse ikke strider mod lokalplanens principper.

København
25. oktober 2017
Sagsnr.: 18151

Grit Andersen
Partner, advokat (L)
gan@husenadvokater.dk

Lotte Nielsen
Sekretær
LN@husenadvokater.dk
D: 88331738

I forlængelse af dine klienters drøftelser med advokat Lundmark Jensen kan jeg oplyse, at andelsboligforeningen fortsat står til rådighed for drøftelser af en forligsmæssig løsning, idet det tidligere fremsatte tilbud ikke er interessant set i forhold til servitutens store betydning for andelsboligforeningens interesser i at bibeholde den hidtidige anvendelse til lager.

Med venlig hilsen

Grit Andersen

Husen Advokater
Havnegade 29
1058 København K

Att.: Advokat Grit Andersen
Sendt pr. e-mail: gan@husenadvokater.dk

Servitut om lagerformål på Rådmandsgade 53

Idet jeg henviser til dit brev af 25. oktober 2017 samt e-mail af 30. november 2017 skal jeg indledningsvis gøre opmærksom på, at uanset tvisten om servitutens gyldighed, anser vi ikke i sig selv servitutten for at være en hindring for min klients ønske om at gennemføre det projekterede byggeri samt efterfølgende anvendelse til boliger.

Det fremgår af servitutten § 1.1, at den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 1 er forpligtet til ikke at anvende bygningerne til andet end lager idet det anføres at "*... forpligter mig og den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 1 til ikke at foretage ændringer af de på parcellen opførte pakhusbygninger... og til ikke at anvende bygningerne til andet formål end det nuværende (lager).*"

Denne bestemmelse regulerer altså anvendelsen af de på parcel nr. 1 eksisterende bygninger. Dette modificeres i servitutens § 2.2, som omhandler nyopførte bygninger på parcellen og hvor det anføres at "*De således nyopførte bygninger må dog ikke anvendes til andet erhvervsformål end det nuværende (lager)...*"

Anvendelsesbegrænsningen på nyopførte bygninger på parcellen må altså læses sådan, at det alene er andre erhvervsformål end lager, som ikke kan tillades. Efter § 2.2 er der således ikke noget til hinder for at anvende de nyopførte bygninger til boligformål.

Min klients hjemmel til at nedrive og opføre nye bygninger på parcellen findes i servitutens § 2.1, hvorefter den til enhver tid værende ejer er berettiget til at opføre nye tilsvarende bygninger i tilfælde af de eksisterende bygningers undergang – herunder ved disses almindelige udtjenthed. De eksisterende bygninger er efter min klients opfattelse utvivlsomt udtjente og under alle omstændigheder ikke egnede til at drive nogen form for effektiv lagervirksomhed. Dette spørgsmål vil om nødvendigt kunne afdækkes ved syn og skøn.

Jeg anser på denne baggrund ikke min klient som værende begrænset af servitutten i forhold til retten til at gennemføre det projekterede byggeri. Derimod vil en urimelig opretholdelse og modvirke af den,

efter min opfattelse, ugyldige servituts udslettelse kunne medføre væsentlige forringelser af min klients muligheder for at finansiere og dermed realisere projektet.

Selv hvis man i modsætning til det ovenfor anførte måtte antage, at servituten i den konkrete situation ud fra sin ordlyd måtte være selvstændigt forpligtende for min klient, fastholder jeg synspunktet om, at servituten er ugyldig i henhold til planloven § 18. Det følger af planloven § 18, at der hverken retligt eller faktisk må etableres forhold, der strider imod lokalplanens bestemmelser efter at en offentlig bekendtgørelse af lokalplanen er foretaget.

Lokalplan nr. 76 "Titangade" blev bekendtgjort i 1985, hvorfor servituten helt åbenbart er tinglyst i strid med lokalplanen og dermed planloven § 18.

Det forhold at servituten er påtegnet af kommunen i henhold til planloven § 42 hjemler ikke en tinglysning af en servitut i strid med lokalplanen jf. § 18, idet § 42 tager sigte på forhold, hvorom der kan, men ikke er, optaget bestemmelser i en lokalplan. Det fremgår desuden klart af Karnovs noter (580) til § 42, at samtykke ikke kan meddeles i strid med en gældende lokalplan.

Kommunen har dog i henhold til planloven § 19 mulighed for at dispensere fra § 18 såfremt (i) dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen eller (ii) dispensationen tidsbegrænses.

Efter min opfattelse er der ikke meddelt dispensation efter planloven § 19 og en sådan ville under alle omstændigheder skulle have været tidsbegrænset til en periode på maksimalt 3 år.

Din fortolkning af henholdsvis servituten og planloven ville føre til, at min klients ejendom vil være afskåret fra enhver anvendelse idet, servituten i så fald forhindrer al anden anvendelse end lager, og lokalplanen påbyder at ejendommen anvendes til boligformål. En sådan fortolkning ville medføre et betydeligt ressourcespild.

Du anfører i denne forbindelse, at ejendommen indtil for nylig har været anvendt til erhvervsformål og at din klient har en interesse i at bibeholde den hidtidige anvendelse til lager. Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at ejendommen indtil for nyligt ganske rigtig har været anvendt til erhvervsformål – herunder danseskole og kontor – men efter min klients oplysninger har ejendommen ikke været benyttet til lager siden 2007. Et forhold, som mig bekendt, ikke har været påtalt eller retligt forsøgt ophørt af din klient, uagtet at din klient har været fuldt opmærksom på anvendelsen. Henset hertil forekommer din klients indsigelser såvel konstruerede og chikanøse.

Anvendelsen til andre erhvervsformål siden 2007 og indtil for nyligt strider utvivlsomt imod både servituten og lokalplanen og disse lejeforhold er da også bragt til ophør af min klient hurtigst muligt efter overtagelsen af ejendommen.

Det forhold at ejendommen ikke siden 2007 har været anvendt til den af servituten påbudte anvendelse medfører som bekendt også, at anvendelsen til lager ikke lovligt kan genoptages idet, anvendelsen til lager har været ophørt i en periode på mere end 3 år. Det følger af planloven § 56, stk. 4, at en hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med en lokalplan, bortfalder,

når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder selvom retten hviler på en tilladelse eller en dispensation.

Som oplyst i e-mail af 14. november 2017 har min klient opnået nedrivningstilladelse og jeg kan i forlængelse heraf oplyse, at min klient tillige har opnået principgodkendelse fra kommunen til det påtænkte byggeri. Jeg er af min klient blevet instrueret i at oplyse, at nedrivning såvel som opførelse af de nye bygninger vil ske efter alle forskrifter og at min klient vil foretage alle rimelige foranstaltninger med henblik på, at projektet kan gennemføres med mindst mulig gene for andelsboligforeningens beboere. Min klient har desuden oplyst, at nedrivning forventes påbegyndt [dato/uge].

Min klient er, ligesom tidligere tilbudt og af hensyn til et fremtidigt godt naboskab, indstillet på at mødes med bestyrelsen og interesserede beboere i andelsboligforeningen med henblik på at forklare det planlagte projekt og adressere og i videst muligt omfang tage hensyn til eventuelle bekymringer, som beboerne i andelsboligforeningen måtte have i forbindelse med projektet, ligesom min klient er lydhør over for andelsboligforeningens rimelige ønsker til projekteringen af byggeriet.

I forlængelse af mit brev af 8. september 2017, hvorefter min klient efterfølgende har opnået principgodkendelse af det planlagte byggeprojekt, skal jeg oplyse, at min klient, såfremt andelsboligforeningen forsat afviser at medvirke til aflysning af servituten, forsat ser sig nødsaget til at anlægge sag om servituttens gyldighed med henblik på aflysning heraf og med særskilt påstand om erstatning for bl.a. ligge omkostninger samt tab af avance i en størrelsesorden, som vil kunne bringe andelsboligforeningens samlede økonomi i fare. Desuden skal jeg oplyse, at min klient sideløbende hermed agter at fremme byggeriet hurtigst muligt efter at den endelige byggetilladelse foreligger.

Som foreslået i mit brev af 8. september 2017, foreslår jeg, at vi snarest muligt får sat et møde i stand, hvor muligheden for en mindelig løsning af sagen kan afsøges.

Med venlig hilsen

Henrik Groos
Partner, Advokat (H)

DK-2900 Hellerup

E: pb@movinn.dkW: movinn.com

M: +45 28 94 08 79

T: +45 88 33 88 38

Tænk på miljøet før du printer denne mail og/eller de vedhæftede dokumenter

Denne e-mail og eventuelle vedhæftede dokumenter kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for den angivne modtager, og som ikke må videregives til tredjemand. Har De ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, beder vi Dem venligst omgående underrette pb@movinn.dk samt slette e-mailen og eventuelle vedhæftede dokumenter.

This e-mail is for the intended recipient only and it may contain confidential, proprietary and/or legally privileged information. If you have received it in error, please immediately notify the sender by a return e-mail and delete it from your system and destroy possible hard copies. You must not use, disclose, distribute, print or copy any part of this message if you are not the intended recipient. Any opinions expressed in this e-mail are those of the sender and do not necessarily reflect the opinions of Movnn A/S. Movnn A/S reserves the right to monitor all e-mail communications through its networks.

[Citeret tekst er skjult]

[Citeret tekst er skjult]

----- Videresendt meddelelse -----

From: "Rebecca Hyldig Bjørke" <EY7N@tmf.kk.dk>

To: <advokat@lundmark.dk>

Cc: Mirza Hadzibegovic <C60S@tmf.kk.dk>

Bcc:

Date: Fri, 22 Sep 2017 13:21:14 +0200

Subject: Sagsnr. 703525 Rådmandsgade 53A, 2200 Kbh N

Til Peter Lundmark Jensen

Vi har modtaget din henvendelse af 7. september vedrørende verserende byggesager på ejendommen [matr.nr.](http://matr.nr) 4821, Udenbys Klædebo, København, beliggende Rådmandsgade 53A.

Center for Bygninger kan oplyse, at der på ejendommen verserer følgende byggesager:

Sagsnr. 520056 vedrørende ansøgning af 5. januar 2016 om tilladelse til at genetablere etageadskillelse på 1. sal i dobbelthøjt rum i eksisterende erhvervsenhed på adressen Rådmandsgade 53A. Der er meddelt byggetilladelse hertil den 14. april 2016.

Sagsnr. 600373 vedrører planmæssig forespørgsel af 20. juli 2016 om indretning af ungdomsboliger i eksisterende pakhus på Rådmandsgade 53A. Denne er besvaret ved skrivelse af 7. december 2016.

Sagsnr. 703525 vedrører indgivet ansøgning af 15. maj 2017 om nedrivning af lagerhal, indretning af 17 boliger i eksisterende pakhus, opførelse af penthouse med 3 boliger, etablering af 13 parkeringspladser og etablering af fælles gårdhave.

Du har i medfør af offentlighedsloven mulighed for at søge om aktindsigt i byggesagernes dokumenter. Henvendelse herom bedes rettet til bygninge@tmf.kk.dk.

For så vidt angår byggearbejde, der i medfør af byggelovens § 2, kræver byggetilladelse, har Center for Bygninger efter byggelovens § 16C, stk. 3, pligt til at påse og evt. sanktionere byggearbejde, der ulovligt udføres uden tilladelse.

Det kan oplyses, at ansøger i sagsnr. 703525 ved indgivelse af andragender tillige har medsendt deklARATIONEN med lbnr. 09.03.1999-30286-01 til sagens oplysning. Center for Bygninger anser denne deklARATION for at være af ren privatretlig karakter, som må afklares parterne imellem uden kommunens mellemkomst. Det vil sige et mellemværende mellem påtaleberettigede og den, som evt. krænker servitutten.

Ifølge planlovens § 43, har kommunalbestyrelsen ret, men ikke pligt, til at håndhæve privatretlige servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2.

Denne ret gælder endvidere kun i de tilfælde, hvor der knytter sig en offentlig planmæssig interesse hertil. I forhold til den konkrete sag kan det oplyses, at vi ikke har interesse i at håndhæve nævnte deklaration, men henholder os alene til det i lokalplanen fastlagte omkring anvendelsen.

Det bemærkes, at ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76 "Titangade" bekendtgjort 13. marts 1985 med tillæg af 2. april 1992, 18. april 2007 og 2. december 2015. Ifølge lokalplanen er ejendommen beliggende i område B-III, der er udlagt til boligformål. Center for Bygninger skal ifølge planlovens § 18 påse overholdelse af lokalplanens bestemmelser ved indkomne ansøgninger om byggeri. Der kan alene meddeles dispensation fra gældende lokalplansbestemmelser, når dette ikke strider mod planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt tre år jf. planlovens § 19, stk. 1. Ifølge lovens forarbejder er lokalplanens principper planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen.

Center for Bygninger er som følge heraf pligtig at påse anvendelsesbestemmelserne og de øvrige relevante bestemmelser i Lokalplan nr. 76 med tillæg ved behandlingen af den indkomne ansøgning under sagsnr. 703525.

Afslutningsvis kan Center for Bygninger oplyse, at etablering af fælles gårdhave mellem ejendommene Rådmandsgade 49-53 og Tagensvej 58-68, ifølge Område for Byfornyelse afventer byggesagens udfald. Gårdsaneringsprojektet har således ikke betydning for behandlingen af den verserende byggesag.

Vi håber hermed at have besvaret dine spørgsmål fyldestgørende. Skulle du have yderligere spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os igen.

Med venlig hilsen

Rebecca Hyldig Bjørke

Jurist

Byggetilladelser Syd

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200

Mobil 6113 0365

E-mail ey7n@tmf.kk.dk

EAN 5798009809452

Søren Sloth Kristensen <huset@arksiem.dk>

29. september 2017 kl. 10.58

Til: Patrick Blok <pb@movinn.dk>

Hej Patrick

Nej, det vil kræve at vi spørger Rebecca eller søger aktindsigt.

Har du sat fakturaen til betaling, som vi talte om??

Venlig hilsen

Fra: [Mirza Hadzibegovic](#)
Til: ["Advokat Peter Lundmark Jensen"](#)
Cc: [lajla@pg-administration.dk](#); [b@tr1976.dk](#); [Anders Kreutzfeldt Andersen](#); [tina.thorup@godmail.dk](#); [tri@edc.dk](#); [tok@lsb.dk](#); [andershviid@gmail.com](#); [Pernille Svenstrup](#); [Rebecca Hyldig Bjørke](#)
Emne: SV: A/B T/R 76 – Byggesag - Rådmandsgade 53 A, 2200 Kbh. N
Dato: 8. september 2017 11:17:10

Kære Peter

Tak for det fremsendte. Jeg sender sagen videre til vores jurist team som vil vende tilbage til dig snarest.

Med venlig hilsen

Mirza Hadzibegovic
Enhedschef
Byggetilladelser Nord

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Mobil 3033 0571
E-mail c60s@tmf.kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Advokat Peter Lundmark Jensen [<mailto:advokat@lundmark.dk>]
Sendt: 7. september 2017 15:28
Til: Mirza Hadzibegovic
Cc: [lajla@pg-administration.dk](#); [b@tr1976.dk](#); [Anders Kreutzfeldt Andersen](#); [tina.thorup@godmail.dk](#); [tri@edc.dk](#); [tok@lsb.dk](#); [andershviid@gmail.com](#)
Emne: VS: A/B T/R 76 – Byggesag - Rådmandsgade 53 A, 2200 Kbh. N
Prioritet: Høj

Under henvisning til min nedennævnte mail fremsendes hermed den i mailen omtalte deklARATION, som fejlagtigt ikke medfulgte mailen.

Endvidere kan det oplyses, at andelsboligforeningens ejendoms adresse retteligt er *Tagensvej 58-68 / Rådmandsgade 40-53*.

Jeg beklager fejlen og se frem til at høre fra Dem.

Med venlig hilsen

Advokat Peter Lundmark Jensen
Vimmelskiftet 41A, 3 sal
1161 København K
Tlf. 33120500
Mob. 40631800

Fra: Advokat Peter Lundmark Jensen

Sendt: 7. september 2017 15:09

Til: 'C60S@tmf.kk.dk' <C60S@tmf.kk.dk>

Cc: 'lajla@pg-administration.dk' <lajla@pg-administration.dk>; 'b@tr1976.dk' <b@tr1976.dk>;

'Anders Kreutzfeldt Andersen' <andkre@tmf.kk.dk>; 'tina.thorup@godmail.dk'

<tina.thorup@godmail.dk>; 'tri@edc.dk' <tri@edc.dk>; 'tok@lsb.dk' <tok@lsb.dk>;

'andershviid@gmail.com' <andershviid@gmail.com>

Emne: A/B T/R 76 – Byggesag - Rådmandsgade 53 A, 2200 Kbh. N

Prioritet: Høj

Københavns Kommune

Byggesagsbehandling Nord

Att.: Enhedschef Mirza Hadzibegovic

Alene sendt pr. e-mail: C60S@tmf.kk.dk

Jeg retter henvendelse til Dem på vegne Andelsboligforeningen T/R 1976, som ejer ejendommen Tagensvej 76 / Rådmandsgade 53.

Jeg vedlægger til orientering kopi af en deklaration der er tinglyst på naboejendommen, hvor min klient er påtaleberettiget.

De vil af deklarationen kunne læse, at naboejendommens anvendelse ikke må ændres fra erhvervsformål til fx boligformål uden min klients samtykke.

I forbindelse med at naboejendommen har skiftet ejer, er der iværksat en række initiativer på naboejendommen som – med meget stor sandsynlighed – tyder på, at man agter at indrette ejendommen til boligformål uanset at en sådan anvendelse ifølge servitutten kræver min klients samtykke.

Jeg vil venligst anmode om, at der snarest afholdes et møde imellem min klient, mig selv og repræsentanter for Kommunen. På dette møde vil mine klienter gerne have afklaret, hvilke andragender der måtte være indgivet vedrørende en evt. forestående byggesag på naboejendommen og hvilke tilladelser kommunen er blevet anmodet om at udstede og måske allerede har udstedt.

I samme forbindelse vil min klient gerne have oplyst, hvilke sanktionsmuligheder kommunen har såfremt der bygges videre på naboejendommen uden den nødvendige tilladelser og i strid med deklarationen.

Min klient er i øvrigt involveret i et "gårdsaneringsprojekt" hvis betydning man ligeledes gerne vil drøfte, navnlig i sammen hæng med udviklingen af naboejendommen.

Jeg ser frem til at høre fra Dem

Med venlig hilsen

Advokat Peter Lundmark Jensen
Vimmelskiftet 41A, 3 sal
1161 København K
Tlf. 33120500
Mob. 40631800

1976 Modtaget

26 OKT. 1998

GRUBBE, NIELSEN & THOMSEN

ADVOKATFIRMA ÅBENRÅ 31 POSTBOKS 63 1002 KØBENHAVN K
TELEFON +45 33 13 11 77 TELEFAX +45 33 93 00 19

BILAG. NR. 396 / ¹/₂

Matr.nr. 5506
Matr.nr. 5507
Matr.nr. 4821 Udenby Klædebo kvarter

Gade- og husnr.
Rådmandsgade 51-53,
Tagensvej 64-68 og
Rådmandsgade 55

Anmelder:

~~Advokat Niels Grubbe
Åbenrå 31
1124 København K
Tlf. 33 13 11 77~~
Peter Lundmark Jensen
Advokat
Vimmelskiftet 41 A, 3.
1161 København K
Tlf. 33 12 05 00

DEKLARATION

§ 1.

(1.1) Undertegnede ejer af parcel nr. 1 af matr.nr. 5506 Udenbys Klædebo kvarter (i det følgende parcel nr. 1) forpligter mig og den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 1 til ikke at foretage ændringer af de på parcellen opførte pakhusbygninger, vist som nr. 10 og 11 og ved skravering på vedhæftede tegningsbilag 1, og til ikke at anvende bygningerne til andet formål end det nuværende (lager).

(1.2) Ejeren af parcel nr. 1 er dog til enhver tid berettiget til at foretage sådanne ændringer af ejendommen, som nødvendig-gøres af enten myndighedskrav, vedligeholdelses- eller anvendelsesmæssige årsager, eller som er et naturligt led i bevarelsen af bygningerne.

§ 2.

(2.1) Ved eventuel undergang af de i § 1 nævnte bygninger - det være sig ved brand, uheld eller lignende, eller på grund af al-

13.10.1998/15304/ng

1



mindelig udtjenthed - er den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 1 berettiget til at opføre nye tilsvarende bygninger på stedet.

(2.2) De således nyopførte bygninger må dog ikke anvendes til andet erhvervsformål end det nuværende (lager) og må ikke opføres i en højde, der overstiger de nuværende bygningers.

§ 3.

(3.1) Undertegnede ejer af parcel nr. 2 af matr.nr. 5506 Udenbys Klædebo kvarter (i det følgende parcel nr. 2) forpligter mig og den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 2 til at give adgang til parcel nr. 1 ad trappen i det på bilag 1 viste trappehus, markeret B, dog således at adgang til trappen sker fra matr.nr. 4821 gennem bygning 10's stueetage.

(3.2) Undertegnede ejer af matr.nr. 4821 Udenbys Klædebo kvarter forpligter mig og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4821 til at give adgang over matr.nr. 4821 til den i stk. 1 nævnte trappe i trappehus B gennem bygning 10's stueetage.

(3.3) Trappen i trappehus B fungerer samtidig som bi- og brandtrappe for den på parcel nr. 2 værende bygning, på bilag 1 markeret som nr. 9, med adgang fra parcel nr. 2's gårdsplads.

(3.4) Som vederlag for trappeadgangen er den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 1 forpligtet til at vedligeholde trapperummet i trappehus B, herunder døre, vinduer indvendigt, alle overflader og den bærende konstruktion i selve trappen med reposer.

(3.5) Udvendig vedligeholdelse af mure og tag, herunder de bærende konstruktioner i murene i trappehus B, samt vinduer påhviler ejeren af parcel nr. 2.

(3.6) Ved nyopførelse af bygninger på parcel nr. 1, som beskrevet i § 2, skal der i de nyopførte bygninger etableres ny trappe, således at den i nærværende paragraf beskrevne trappeadgang for parcel nr. 1 ad trappen i trappehus B og videre over matr.nr. 4821's grund lukkes. Omkostningerne herved påhviler ejeren af parcel nr. 1.

GRUBBE, NIELSEN & THOMSEN

§ 4.

(4.1) Da bygningerne i nr. 9, 10 og 11 på bilag 1 alle har udvendig mur i skel, er parterne enige om, at udvendig vedligeholdelse af muroverflader på bygning 10 og 11 i skel mod parcel nr. 2 og matr.nr. 5507 påhviler den til enhver tid værende ejer af parcel nr. 2, respektive matr. nr. 5507, medens udvendig vedligeholdelse af muroverflade på bygning nr. 9 mod matr.nr. 4821 påhviler den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4821.

§ 5.

(5.1) Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommene matr.nr. 5506, 5507 og 4821 som byrde med respekt af de ved tinglysningen tinglyste panterettigheder og byrder.

(5.2) Påtaleret tilkommer de til enhver tid værende ejere af parcel nr. 1, parcel nr. 2, matr.nr. 5507 og matr.nr. 4821.

Den 8/11 1998

Som ejer af parcel nr. 2
af matr.nr. 5506 samt
af matr.nr. 5507
Udenbys Klædebo kvarter

Andelsboligforeningen T/R 1976:

T. Langendørff - Cb.
TORBEN LANGENDØRFF

Marianne Karlsen
MARIANNE KARLSEN

Ruth Jones
RUTH JONES

Den 16/10 1998

Som ejer af parcel nr. 1
af matr.nr. 5506 samt
af matr.nr. 4821
Udenbys Klædebo kvarter

Rådmandsgade 55 A/S:

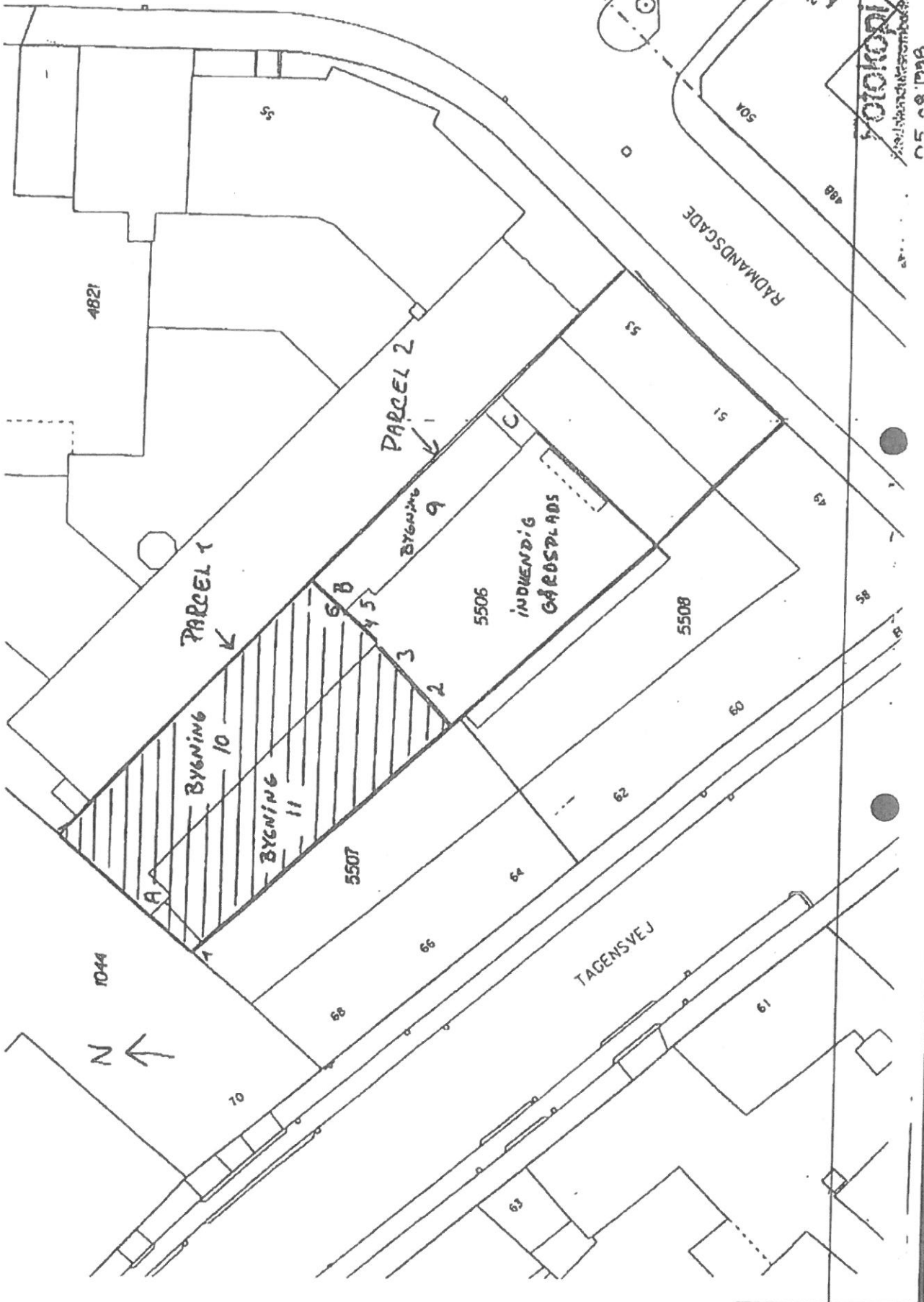
Anders Meldahl
ANDERS MELDAHL

Jens Juul-Hansen
JENS JUUL-HANSEN

I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1, i lov om planlægning meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende dokument. Samtidig erklæres det, at tilvejebringelse af en søxaiglan ikke er påkrævet.

Københavns Kommune, Plandirektoratet, den 29 DEC 1998

Wolke Fricke
Wolke Fricke
Plandirektoratet



Topologi
Bev. nr. 50
27

*** * ***

* * *

* * ***

* * *

* *** ***

Retten i København
Tinglysningsafdelingen

Side: 5

Akt.nr.:
D 109 II

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4821, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ejendoms ejer: Filmteknik Danmark A/S

Lyst første gang den: 09.03.1999 under nr. 30286

Senest ændret den : 09.03.1999 under nr. 30286

Lyst foreløbig på matr.nr. 4821, 5506 og 5507 Udenbys Klædebo Kvarter
til udstykning og lysning af endeligt skøde med frist til 1.10.1999

Retten i København den 08.04.1999

Hans Hvilson

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsskriveren

Side: 6

Akt.nr.:
D 109 II

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4821, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ejendoms ejer: Filmteknik Danmark A/S

Lyst første gang den: 09.03.1999 under nr. 30286

Senest ændret den : 25.08.1999 under nr. 107454

Fristen forlænget til og med 31/3 2000 på matr.nr. 4821, 5506 og 5507
Udenbys Klædebo Kvarter

Retten i København den 13.09.1999

Jette Seiersen

1
*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** ** Tinglysningssafdelingen

Side: 7

Akt.nr.:
D 109 II

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 4821, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejendommejer: Rådmandsgade 55 A/S, reg.nr. 65350
Lyst første gang den: 09.03.1999 under nr. 30286
Senest ændret den : 16.03.2000 under nr. 30277

Endeligt indført på matr.nr. 4821, 5506 og 5507 Udenbys Klædebo
Kvarter.

Retten i København den 22.03.2000

Jette Seiersen