



Til Husejerne i Strandvejskvarteret

Fra: Bestyrelsen

Dato: 20/2-2019

Generalforsamling 2019 - udmelding fra bestyrelsen om forslag 5d og 5e samt forslagsstillernes lobbyarbejde

Bestyrelsen har her inden den kommende generalforsamling vurderet, at der er behov for, at vi melder klart ud angående de forslag, som nogle husejere har stillet vedrørende Fasaderegulativet (forslag 5d og 5e). Bestyrelsen kan ikke tilslutte sig forslagene.

Vi mener også, at den ene gruppe af forslagsstillerne(5e) med deres fremgangsmåde og ageren i forbindelse med forslagene helt har tilsidesat den åbne demokratiske debat, som vi normalt plejer at have i foreningen. Dette er sket ved intensivt lobbyarbejde rettet direkte mod flere husejere - men ikke alle - vedrørende 2 konkrete sager - se sidste side. Det ser vi os desværre også nødsaget til forholde os til.

Kvarterets store arkitektoniske værdi skal bevares

Det er vores holdning, at hvis de fremsatte forslag til GF 2019 vedtages, vil det betyde, at årtiers arbejde for at sikre kvarterets arkitektoniske værdi reelt vil falde til jorden.

Husejerforeningen kan glæde sig over, at netop vores forening - Strandvejskvarteret - ubetinget hører til blandt de allerbedst bevarede byggeforeninger. Men dette er ikke kommet af sig selv.

Siden mange gode kræfter i Husejerforeningen sammen med Københavns kommune fik gennemført en lokalplan i 1993, har det været en af de væsentligste opgaver for bestyrelsen at sikre lokalplanens overholdelse. Dette er blandt andet sket ved løbende rådgivning af husejerne, samt vedtagelse af facaderegulativet, som senest blev revideret i 2015.

Angående de konkrete forslag

Forslag 5d

Forslag 5d om at facaderegulativet reduceres til at være en vejledning, betyder, at det ingen reel værdi vil have længere, da Husejerforeningen ikke vil kunne påtale overtrædelser - en vejledning er ikke bindende. Det vil derfor slet ikke længere give mening for bestyrelsen at skulle rådgive ud fra en vejledning. Bestyrelsens opgaver vil med dette forslags vedtagelse derfor reelt falde bort.

Forslagsstilleren begrundet bl.a. sit forslag med, at bestyrelsen vil blive befriet for den arbejdsbyrde, som varetagelse af facaderegulativet medfører. Vi understreger, at det ikke er en byrde at varetage de opgaver, som vi er valgt til at varetage. Det kan endvidere undre, at der stilles forslag om at reducere regulativet til en vejledning - en vejledning, som forslagsstilleren alligevel ikke mener, at man skal efterleve.

Vi afviser også forslagsstillernes påstand om, at medlemmerne er underlagt et tilfældighedsprincip i forhold til, hvilke sager bestyrelsen rejser. Bestyrelsen tager de sager op, som vi bliver bekendt med.

Forslag 5e

Forslag 5e, som vil fjerne kravet om indadgående døre, er heller ikke et forslag, som bestyrelsen kan bakke op om. Tvært imod er facaderegulativets bestemmelse om de indadgående døre netop vedtaget af generalforsamlingen i 2015 med henblik på fortsat at sikre facadernes arkitektur. Der var da også meget stor opbakning til dette, da facaderegulativet blev vedtaget i 2015.

Bestyrelsen sammenfatning af forslagene

Det store arbejde, som Husejerforeningen gennem tiden har gjort for at bevare kvarteret så intakt og enestående, kan vi ikke tillade os at hælde ud med badevandet. For det er, hvad der reelt sker, hvis Facaderegulativet ophæves eller ændres som foreslået. Igennem årtier har de skiftende bestyrelser ihærdigt arbejdet på at sikre kvarterets unikke karakter og bevarelse. Dette er sket ved rådgivning af husejere, revidering af facaderegulativet (som en stor arbejdsgruppe lagde mange kræfter i) samt ikke mindst udarbejdelse af tegninger og beskrivelser, som kan gives til håndværkere, når man står over for et større byggeprojekt. Det har jo også været et ønske fra et flertal.

En vedtagelse af forslag 5d eller 5e vil være ødelæggende for det fremtidige arbejde med at sikre vores kvarters helt unikke karakter, et arbejde som generalforsamlingen gennem mange år har ønsket blev fremmet.

Forslagene er foranlediget af, at bestyrelsen i 2018 i 2 konkrete sager har været nødt til at kontakte nogle nye husejere, som havde erstattet indadgående hoveddøre med udadgående hoveddøre. Vi håber fortsat, at husejerne vælger at skifte til indadgående hoveddøre, så vi helt undgår at skulle rejse sag ved domstolene. Men sker dette ikke, så kan foreningen blive nødt til - under respekt af fællesskabets vedtagne regler - at træffe en beslutning om at udtage stævning.

Men indtil videre er de 2 husejere ikke stævnet - vi håber fortsat på en afklaring af sagerne på mindelig vis.

Angående rundskrivelse fra forslagsstillere - lobbyarbejde i det skjulte

Bestyrelsen har i denne uge fået oplysning fra flere husejere om, at forslagsstillerne af forslag 5e foretager en koordineret indsamling af fuldmagter med den hensigt at foretage en ændring af Facaderegulativet. I et brev (vedlagt) opfordrer forslagsstillerne husejere (i brevet anført som "nabo") til at afgive fuldmagt til at stemme for en ændring af facaderegulativet. Det er imidlertid langt fra alle husejere, som er blevet kontaktet, og forslagsstillerne har helt fravalgt en åben dialog via eksempelvis hjemmesiden eller Facebook. Det synes vi er beklageligt.

I brevet angiver forslagsstillerne af 5e bl.a. som begrundelse, at "flere" husejere har fået påkrav om at lovliggøre deres døre. Forslagsstillerne mener ikke, at foreningen skal bruge penge på sådanne sager.

Bestyrelsen har flg. bemærkninger til brevet:

- Bestyrelsen har rejst 2 sager, ikke "flere".
- Brevet efterlader det indtryk, at foreningen har rejst sagerne uden nogen form for dialog fra bestyrelsens side forinden. Det er selvfølgelig ikke tilfældet - der har været udfoldet store bestræbelser for at undgå sagsanlæg.
- Brevet, som er omdelt, giver et ensidigt billede af de 2 sager, da bestyrelsens version ikke er med.
- En koordineret indsamling af fuldmagter er slet ikke i overensstemmelse med baggrunden for at kunne afgive fuldmagt.

- Forslagsstillerne har ikke benyttet sig af den almindelige demokratiske metode, men har i stedet kontaktet udvalgte husejere direkte samt via brev.
- Husejerne ønsker en ændring af reglerne, fordi de ikke har ønsket at overholde reglerne, men bestyrelsen finder, at det er urimeligt, at nogle - og ikke hele foreningen - er orienteret om dette lobbyarbejde, som alene har til formål at gavne egen sag.

Bestyrelsen skal opfordre alle husejere til at komme til generalforsamlingen den 26. februar kl. 19.30 og støtte op om bestyrelsens arbejde med at værne om kvarterets arkitektur og de regler, som vi i fællesskab har vedtaget.

Dette indlæg ligger også på hjemmesiden, hvor det kan kommenteres.

Vel mødt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Brev fra forslagsstillerne - brevet er kun afleveret til nogle husejere:

Brevet var bilagt de to sider som er med i den officielle indkaldelse til GF

Kære Nabo.

Der afholdes generalforsamling i Ejerforeningen klokken 19:00 den 26. februar i Charlottehaven. Vi har med opbakning fra indtil videre 75 husstande stillet et forslag om at bringe vores facaderegulativ i overensstemmelse med vores lokalplan og således muliggøre et valg mellem udadgående og indadgående hoveddøre. Forslaget vil tilsikre, at vi beriges med et frit valg, så længe husets ydre falder indenfor lokalplanens og dermed kvarterets rammer.

Der er mange gode grunde til at lave den foreslåede ændring, hvilket er beskrevet i det begrundede forslag, men i tillæg ønsker vi at standse de retssager, som Ejerforeningens bestyrelse har valgt at starte mod husejere med udadgående døre. Flere husejere har i oktober 2018 modtaget skrivelse fra en af bestyrelsen valgt advokat med påkrav om at udskifte deres udadgående døre og bekræfte udskiftningen til bestyrelsen. De, der ikke efterkom dette, fik i november nedenstående skriv fra bestyrelsens advokat:

HOVEDDØR UDFØRT I STRID MED FACADEREGULATIV

Med beklagelse må jeg konstatere, at De ikke har fundet anledning til at besvare vedlagte brev af 11. oktober 2018.

Såfremt jeg ikke har hørt fra Dem inden for 10 dage, vil jeg udarbejde og indgive stævning til Københavns Byret.

Venlig hilsen
Lassen Ricard

Processen kører nu for de involverede, men vi synes, at det er gået for vidt. Dels ønsker vi ikke, at bestyrelsen til skade for fællesskabet i kvarteret indleder retssager mod egne medlemmer, dels ønsker vi ikke, at bestyrelsen bruger foreningens midler til at føre retssager om forhold, der er i overensstemmelse med vores lokalplan og tillige godkendt af Københavns Kommune.

Ønsker du at støtte forslaget af den ene eller den anden grund vil vi bede dig om at møde op til generalforsamling og stemme for forslagets vedtagelse.

Hvis du er forhindret i at deltage, vil vi bede dig skrive til os på smukke.doere@gmail.com, da vi så vil sørge for, at du kan afgive en fuldmagt. Du er også velkommen til at sende os en email for at bekræfte dit fremmøde.

De bedste hilsener,

Charlotte & Troels
Heisesgade 13

Olivia & Jesper
Weysesgade 32

Marianne & Peder
Weysesgade 37

Rikke & Jonas
Weysesgade 13