

Ejerforeningen Kobberhuset

Strandlodsvej 13G & 13H, 2300 København S

Matr. nr. 3824d, Sundbyøster, København • CVR-nr. 36 63 48 04

VIGTIG MEDDELELSE

til ejer og medlemmer af
E/f Kobberhuset

Kobberhuset, tirsdag d. 16. januar 2018

Kære Ejer og medlem af E/f Kobberhuset.

Kort før jul fik I alle en meddelelse fra ejerne af vores nabogrund matr. nr. 3824a Sundbyøster varslede spunsarbejde på egen grund fra 8. januar 2018 at regne, hvorfor p-pladsen og installationerne på denne grund ville blive nedlagt.

Det ville bl.a. medføre, at alle skulle fjerne deres biler, som hidtil var placeret på den privat ejet grund.

Det forhold kan E/f Kobberhuset som sådan ikke gøre noget ved, da grunden er privat ejet og ej heller er medlem af grundejerforeningen før den er fuldt ud udbygget og ibrugtaget.

Jeres formand for E/f Kobberhuset skal jeg derfor kun forholde mig til, om der sker forulempning af vores skel og vores grundstykke, når ejeren af nabogrunden iværksætter sine entreprenørarbejder.

Jeg og bestyrelsen har ikke modtaget andet materiale end det som fremgår af varsels skrivelser fra Strandlodsvej 13 ApS, som i modtog fra mig lørdag d. 23. december 2017.

Som jeg bl. a. skrev i min e-post til jer d. 23. december 2017:

På nogle af tegningerne som medfølger, ser det endda ud som om "man" flytter lidt på skellet til Kobberhuset på vores østside og dermed krænker ejendomsretten til Kobberhuset.

Det kan dog ikke med sikkerhed afklares på de medfølgende tegninger, da opløseligheden og tegningernes størrelse udgør en vis grad af upræcighed.

Strandlodsvej 13 ApS (CPHinvest) har valgt at melde dette ud helt op før jul, ligesom de på intet tidspunkt har bidraget med nyttige oplysninger til Grundejerforeningen, hvor man selv har sæde.

Der varsles i medfør af byggelovens § 12 i det medfølgende brev.

Jeg skal på det aktuelle tidspunkt ikke kunne sige nærmere omkring vores retsstilling i den forbindelse.

Jeg bringer i den forbindelse i erindring, at generalforsamlingen har tidligere taget stilling til at vi nedtog og fjernede den opstillede cykelskur i vores sansehøve. I forbindelse med det nedlagde vi nogle cykelpladser, så vi ikke opfyldte Lokalplan 449 bestemmelse omkring antallet af cykel-parkeringspladser på E/f Kobberhusets område.

De manglende pladser (18 stk) var oprindeligt projekteret for enden af Øst-gavlen. Arbejdet med at retablere cykelstativerne har ligget i dvale og afventet entreprenøren. Cykelstativerne var indkøbt i 2017, men vi kunne først få entreprenøren til at påbegynde arbejdet umiddelbar efter nytår 2018.

Dette arbejde blev igangsat af vores entreprenører efter nytår, og nogle af jer kan erindre, at I var med til at bære de fliser op fra kælderen 13G før jul, som skulle bruges til dette arbejde.

Entreprenørerne rykker ind på nabogrunden allerede i uge 1/2018 og påbegynder deres demontering af grunden, herunder fjernelse af de skure der var placeret på grunden.

Da man hel ureglementeret i forhold til de eksisterende installationer til fællesarealerne m.v. påbegynder arbejdet, klipper man jordkablet til udendørsbelysningen, og dele af intern belysning i Trinhuset.

Foranlediget af ovennævnte hændelser tilskriver jeg fredag d. 5. januar 2018 ejeren af matr. nr. 3824a Strandlodsvej 13 ApS ved direktør Peter Soldbro Dubin og hovedentreprenøren Michael Laurberg ApS direkte med at gøre følgende gældende:

I forbindelse med entreprenørarbejde på matr. 3824a, Sundbyøster, København - Strandlodsvej 13 i går d. 4. januar 2018 med nedtagelse af det på grunden opsatte cykelskur, har man ødelagt jordkablet til udendørsbelysningen på E/f Kobber- og Trinhusets område, hvorfor fællesarealerne henlå i mørke i går aftes.

Der blev foranstaltet akut beredskab af E/f Kobberhuset el-entreprenør i går aftes, således at dele af udendørsbelysningen kunne reableres og adgangsvejene delvis sikres.

Det kan ved samme lejlighed af vores el-entreprenør konstateres, at der er sket et brud på den jordledning, som via det nedtagne cykelskur forsyner dele af udendørsbelysningen på E/f Kobberhusets matrikel.

Jeg skal derfor straks pålægge bygherre og entreprenøren at retablere jordkablet der forbinder belysningen på udendørsarealerne på Kobberhusets område ligesom jeg forventer 100% refusion af udgiften til akut el-installatør arbejde i går aftes.

Desuden skal E/f Kobberhuset, som den matrikulære nabogrund til byggeriet på matr. 3824a, Sundbyøster, København - Strandlodsvej 13, straks have oplyst navne og kontaktpersoner på de ansvarlige i forbindelse med det forestående entreprenørarbejde på vores nabogrund matr. 3824a, Sundbyøster, København - Strandlodsvej 13.

Herunder skal vi have mere detaljeret information af byggeriet gennemførelse, herunder præcise landindspektør tegninger over byggetomten og det forestående spunsarbejde.

De af bygherre og/eller entreprenøren foreløbig fremsendte tegninger Strandloddet etape 6 jf. ovennævnte skrivelser skønnes at krænke skellet til E/f Kobberhuset 3824d, Sundbyøster, København - Strandlodsvej 13G- 13H.

Der kan ikke påbegyndes de varslede arbejder i henhold til byggelovens § 12 forud for at betingelserne i loven er opfyldt i forhold til E/f Kobberhuset og skellet til etape 6.

Må jeg høre nærmere i sagens spørgsmål fra jer i dag.

Mandag d. 8. januar 2018 svarer Christian Sørensen, som ansat hos Peter Soldbro Dubin i et af ham kontrolleret selskab:

Kære Hans

Tak for nedenstående mail.

Jeg skal beklage, at I måtte være påført gener som følge af udgravninger. Vi dækker naturligvis rimelige omkostninger til de akutte el-arbejder, I har måtte afholde, ligesom vi nok skal sørge for at retablere.

I relation til byggearbejderne, så vil der ikke blive bygget på jeres ejendom. Eventuelle skader, der måtte blive påført jeres grund som følge af vores udgravning, vil vi naturligvis sørge for at retablere for vores regning.

Med venlig hilsen | Best regards

Christian Sørensen | CPHInvest

Trods Christian Sørensen forsikringer om at der ikke vil blive udført byggearbejder på vores grund, fortsætter arbejdet ufortrødent af entreprenørfirmaet Michael Laurberg i uge 2 med at krænke vores entreprenørs arbejde, vores skel og vores ejendom.

Jeg har gentagne gange blevet tilkaldt af vores anlægsgartner grundet entreprenøren på matr. nr. 3824a flere gange har stillet sig i vejen for vores aktuelle anlægsarbejde på vores egen grund.

Medarbejderen fra Michael Laurberg Entreprenørfirma fremviste ved tilkaldelse af mig til byggepladsen matr. nr. 3824a tirsdag morgen d. 9. januar 2018, at det kort, som han arbejdede ud fra på byggefeltet på matr. nr. 3824a, allerede opererede med en ulovlig flytning af skellet ved på tegningen klart at tegne en uretmæssig angivelse af skellet mellem matr. nr. 3824a og 3824d.

Entreprenøren og bygherren har derfor gjort sig skyldig i, at arbejde inde på vores ejendom, og herunder krænke vores ejendomsret.

Den af landinspektøren angivne skellinje var nemlig korrekt indtegnet på kortet, der blev fremvist, mens man havde påført en blå linje på kortet, som man påtænkte, at ville lave sine entreprenørarbejder inden for.

Jeg bekendtgjorde over for medarbejderen fra Michael Laurberg Entreprenørfirma, at det på ingen måde vil blive tolereret flere og gentagne krænkelser af vores ejendomsret.

Herunder slog jeg fast, at jeg vil bede vores advokat foretage alle de fornødne juridiske skridt til at imødegå og stoppe alle krænkelser af vores ejendom og ejendomsret til matr. nr. 3824d Sundbyøster, København i forbindelse med byggeriet på matr. nr. 3824a Sundbyøster, København.

Dette sker mundtlig af mig tirsdag morgen d. 9. januar 2018 til entreprenøren fra Michael Laurberg Entreprenørfirma.

Onsdag d. 10. januar 2018 afholdes der ekstraordinær bestyrelsesmøde i E/f Kobberhuset med henblik at give formanden den nødvendige og fulde handlekompetence på vegne af E/f Kobberhuset i herværende byggesag på nabogrunden, krænkelser af vores ejendomsret og herunder lokalplan 449's bestemmelser.

Desuagtet fortsætter krænkelserne ugen ud, således man torsdag aften flytter skuret ind på vores grundstykke og uden nogen som helst tilladelse herfra, kører containere fra ejet grundstykke over til opbevaring på vores grund.

Da entreprenøren fra Jylland ikke møder op fredag morgen, men holder fri, tilskrives jeg sidste advarselsskrivelse fredag d. 12. januar 2018 til ejeren af matr. nr. 3824a Strandlodsvej 13 ApS ved direktør Peter Soldbro Dubin og hovedentreprenøren Michael Laurberg direkte med at gøre følgende gældende:

[Vedrørende de vedvarende krænkelse af skel og ejendomsretten på E/f Kobberhusets grund, matr. nr. 3824d Sundbyøster, København af entreprenøren ved entreprenørarbejde på grunden tilhørende Strandlodsvej 13 ApS, matr. 3824a Sundbyøster, København.](#)

Torsdag d. 11. januar 2018 har entreprenøren ulovligt henstillet den største del af skuret indrettet til affaldscontainere på E/f Kobberhusets grund, matr. nr. 3824d.

Skuret har indtil sidste uge været placeret på matr. nr. 3824a Sundbyøster tilhørende Strandlodsvej 13 ApS hvor entreprenøren gik i gang med nedrivning og byggeriet vores nabogrund.

Entreprenøren har hermed gjort sig skyldig i krænkelse af ejendomsretten ved at placere den på grunden matr. nr. 3824d tilhørende E/f Kobberhuset.

Desuden har medarbejder fra entreprenørfirmaet sent torsdag aften kørt affaldscontainere fra matr. nr. 3824a tilhørende Strandlodsvej 13 ApS ind på vores grund, som efterfølgende stod frit opstillet på E/f Kobberhuset rekreative område.

Hverken bygherre eller entreprenøren har på nogen måde opnået tilladelse fra E/f Kobberhuset til at iværksætte denne handling til væsentlig forulempe for ejerne af matr. nr. 3824d.

E/f Kobberhuset har selv projekteret egne anlægsaktiviteter med anlægsgartner m.v. sideløbende med opstarten af entreprenørarbejdet på nabogrunden matr. nr. 3824a. Vores anlægsarbejde skal

foregår på vores grundstykke og op mod skellet til matr. nr. 3824a. Netop her, hvor man har placeret skuret fra matr. nr. 3824a.

Jeg har gentagne gange blevet tilkaldt af vores anlægsgartner grundet entreprenøren på matr. nr. 3824a flere gange har stillet sig i vejen for vores aktuelle anlægsarbejde på vores egen grund.



Medarbejderen fra Michael Laurberg Entreprenørfirma fremviste ved vores anlægsgartners tilkaldelse af mig til byggepladsen matr. nr. 3824a tirsdag morgen d. 9. januar 2018, at det kort, som han arbejdede ud fra på byggefeltet på matr. nr. 3824a, allerede opererede med en ulovlig flytning af skellet ved på tegningen klart at tegne en uretmæssig angivelse af skellet mellem matr. nr. 3824a og 3824d. Entreprenøren og bygherren har derfor gjort sig skyldig i, at arbejde inde på vores ejendom, og herunder krænke vores ejendomsret.

Den af landinspektøren angivne skellinje var nemlig korrekt indtegnet på kortet, der blev fremvist, mens man havde påført en blå linje på kortet, som man påtænkte, at ville lave sine entreprenørarbejder inden for.

Jeg bekendtgjorde over for medarbejderen fra Michael Laurberg Entreprenørfirma, at det ikke på nogen måde vil blive tolereret ved gentagne krænkelser af vores ejendomsret.

Vi ville bede vores advokat foretage alle de fornødne juridiske skridt til at imødegå og stoppe alle krænkelser af vores ejendom og ejendomsret til matr. nr. 3824d Sundbyøster, København i forbindelse med byggeriet på matr. nr. 3824a Sundbyøster, København.

Når den samme medarbejder fra Michael Laurberg Entreprenørfirma kører containere fra matr. nr. 3824a ind på E/f Kobberhuset grundstykke torsdag aften d. 11/1-18, er det en helt overlagt og bevidst handling, eftersom jeg tidligere har på ugen har påberåbt over for den samme

medarbejder fra Michael Laurberg Entreprenørfirma, at disse krænkelser ikke vil blive tolereret.



Da Michael Laurberg Entreprenørfirma undlod at møde frem på byggepladsen matr. nr. 3824a fredag d. 12. januar 2018, har vi selv foranlediget containerne kørt tilbage på grunden matr. nr. 3824a tilhørende Strandlodsvej 13 ApS, som har det fulde og egen ansvar for at skille sig af med affaldet fra de containere, som henstod ejerens grund.

Dernæst skal Michael Laurberg Entreprenørfirma og Strandlodsvej 13 ApS straks mandag d. 15. januar 2018 få fjernet skuret, og herunder andre byggematerialer m.v. fra vores ejendom matr. nr. 3824d Sundbyøster, København, enten ved at placere det på eget grundstykket matr. nr. 3824a tilhørende Strandlodsvej 13 ApS eller fjerne det helt.

E/f Kobberhuset har tilrettelagt egne anlægsarbejder op mod skellet, men selvfølgelig på eget grundstykke matr. nr. 3824d. Det skal bl.a. foregå netop hvor Michael Laurberg Entreprenørfirma har placeret skuret på vores grund. Vores eget igangsatte anlægsarbejde for E/f Kobberhuset pågår sideløbende med det på grundstykket matr. nr. 3824a tilhørende Strandlodsvej 13 ApS.

Vi kan derfor ikke acceptere at Michael Laurberg Entreprenørfirma og Strandlodsvej 13 ApS på nogen måde stiller hindringer i vejen for vores anlægsarbejde med opstilling af skuret på vores grundstykke, hvorfor det skal flyttes og fjernes fra vores grundstykke straks.



Dersom det ikke gøres med det samme, vil skuret blive demonteret, nedtaget og fjernet for Michael Laurberg Entreprenørfirma og Strandlodsvej 13 ApS regning og ansvar.

E/f Kobberhuset har samtidig dags dato bedt vores advokat tage de fornødne skridt til at stoppe byggeriet på grundstykket matr. nr. 3824a tilhørende Strandlodsvej 13 ApS i den udstrækning der arbejdes med projekteringer, som krænker E/f Kobberhusets ejendomsret til matr. nr. 3824d Sundbyøster, København både nu og fremover.

Herunder har vi bedt vores advokat inddrage myndighederne, idet jeg samtidig skal understrege, at vi fra Københavns Kommune har fået oplyst, at entreprenøren og bygherren har påbegyndt anlægsarbejdet på grundstykket matr. nr. 3824a uden at have opnået den fornødne byggetilladelse fra kommunen.

På E/f Kobberhusets vegne,
med venlig hilsen

Jeg havde samme dag samtale med vores advokat omkring de ting som han skulle tage sig af, herunder nedlæggelse af fagedforbud mod fortsættelse af byggeriet på vegne af E/f Kobberhuset.

Trods ovennævnte skrivelse til ejeren af matr. nr. 3824a Strandlodsvej 13 ApS ved direktør Peter Soldbro Dubin og hovedentreprenøren Michael Laurberg af fredag d. 12. januar 2018.

Påbegynder entreprenøren Michael Laurberg arbejdet med at spunse op og over vores skel mandag d. 15. januar 2018.

Forinden har man qua mine tidligere skrivelser fået – formentlig en landinspektør – til at markere skellet på vejen og i det grønne anlæg, med opsættelse af skel-pæle.

Jeg kunne ved selvsyn konstatere, ud fra de matrikeltegninger jeg har til rådighed, at markeringen ikke var korrekt.

Da jeg i dag her til morgen kl. 08.45 at man var begyndt at spunse på Kobberhusets sydside, og fjernet stenene fra bassinet, samt kørt spunsmaskinen ind på vores grundstykke, revet vores platantræ op med rode, stillede jeg med ned og stoppede det fortsatte byggeri.

Sideløbende var jeg i kontakt med vores advokat som undersøger muligheden for et fogedforbud og kommunal inddragelse.

Arbejderne fra entreprenørfirmaet ville blot arbejde videre, som de havde fået at vide, hvilket jeg foreløbig standsede med min fysiske tilstedeværelse.

Repræsentanten fra entreprenøren Michael Laurberg fremkom med tegningen som de arbejde ud fra, her kunne det konstateres, at man endnu engang havde fiflet med skel og skeloverskridelser.

Repræsentanten fra entreprenøren Michael Laurberg oplyste mig, at det var modtaget fra ejeren af matr. nr. 3824a Strandlodsvej 13 ApS ved direktør Peter Soldbro Dubin at man skulle arbejde videre inden på vores grund og overtræde skellet.

Repræsentanten fra entreprenøren Michael Laurberg har gjort forholdene gældende over for fra ejeren af matr. nr. 3824a Strandlodsvej 13 ApS. Da bygherre ansvarlig for matr. nr. 3824a dags dato ikke ville møde op på gerningsstedet og fremlægge dokumentation for byggetilladelse og skeloverskridelser, stoppede repræsentanten fra entreprenøren Michael Laurberg arbejdet og ryddede samtidig byggepladsen.

Jeg arbejder videre med vores advokat og kommunen om at tage de fornødne skridt mod ejeren af matr. nr. 3824a Strandlodsvej 13 ApS ved direktør Peter Soldbro Dubin, som vi desværre ikke har de bedste erfaringer med gennem de sidste 3 år.

Spunsene der er på vores side af skellet skal fjernes, ødelæggelser af vores cykelparkering og flisebelægning hertil skal reableres, pyt- og overløbsbassinet skal reableres, ligesom jordkablet skal erstattes.

Som jeres formand gennem de sidste 3 år og fungerende formand for Grundejerforeningen er jeg har jeg desværre en indgående kendskab til modparten og deres ansatte, som ikke er særligt flatterende.

Oftest sættes tingene igang af direktør Peter Soldbro Dubin desuagtet lovligheden og overtrædelse af underskrevne aftaler.

Det kan åbenbart godt betale sig at udføre tingene på forhånd, da det efterfølgende er meget svært at få lavet om.

Vi må ikke havne i samme suppedas som efter vores overtagelse af lejlighederne i Kobberhuset, at det er økonomisk nyttesløst at sagsøge direktør Peter Soldbro Dubin og alle hans underliggende selskaber.

Derfor skal det stoppes i opstarten inden entreprenørerne ødelægger mere og mere, hvilket jeg koordinerer på vegne af jer alle sammen med både myndigheder og juridiske tiltag via vores advokat.

Denne orienteringsskrivelse har jeg sammenstykket i hast til alle ejerne og medlemmerne af E/f Kobberhuset, som dette vedrører.

Som I gerne må forstå, så har mine aktiviteter foranlediget alt dette siden årsskiftet, taget det meste af min tid.

Jeg har i første omgang på jeres vegne skrevet en masse breve til både kommunen, direktør Peter Soldbro Dubin, vores advokat, haft et utal af møder med entreprenører m.v. for at varetage vores fælles interesser bedst muligt.

Derfor har herværende orienteringsskrivelse af jer alle kommet til at vige for ovennævnte.

Jeg beder jeg også læse denne skrivelse som den er – skrevet i al hast – så i må bære over med at jeg ikke har brugt tid på en egentlig korrekturlæsning af min skrivelse.

Derimod har i en information af tingenes aktuelle tilstand.

Det kan komme på tale at jeg og bestyrelsen indkalder til et ekstraordinær generalforsamling i februar i år, da det nok ikke kan vente til den ordinære. Herom senere.

God dag og med venlig hilsen



Hans Vagtborg

formand E/f Kobberhuset
telefon 30 55 44 45