

Notat efter møde med formanden for "Ejerlauget for Romerhusene", samt formanden for Bygningsudvalget for Romerhusene i Helsingør.

Bestyrelsen havde inden mødet udarbejdet nogle spørgsmål, som vi anså kunne være vigtige for os at få svar på. De kommer i tilfældig rækkefølge.

Spørgsmålene er gengivet herunder tillige med de svar, der blev givet.

1. Har ejerlauget et særligt udvalg, der varetager administrationen af fredningsrelevante arbejder på fællesarealer (fælles bygninger?) og forhandler forslag, indsigelser mm med Kulturstyrelsen?

Det er et Bygningsudvalg og et Grønt udvalg, der vejleder og vedligeholder efter de dokumenter, der er "aftalegrundlaget" med Kulturstyrelsen. Begge udvalg er nedsat af Bestyrelsen og refererer til denne.

2. Har man som udgangspunkt, at fredningen af de enkelte ejendomme er et anliggende mellem ejeren og Styrelsen? Eller optræder ejerlauget som Kulturstyrelsens forlængede arm?

Kulturstyrelsen har været i dialog med bestyrelsen om de kunne varetage en rolle mellem ejer og styrelse, men den model er fravalgt, et fravalg, der ikke er fortrudt. Fredningen af det enkelte hus er en sag mellem ejeren og Kulturstyrelsen.

3. Vurderer ejerlauget, at dens arbejde er større og kræver større sagkundskab pga. fredningen?

Især i begyndelsen vil det kræve et stort arbejde, hvis vi skal nå en velfungerende administrativ platform, hvor sagerne hurtigt kommer igennem. Det betaler sig at være proaktiv i processen.

4. Er samarbejdet mellem ejerne/foreningen ændret/vanskeliggjort af fredningen - fx når det gælder offentlige myndigheders generelle krav til vejbelysning, belægnings, stiforløb, ledningsfremføring mm.?

Det kan være en fordel at bringe Kulturstyrelsen i spil i forhold til nye krav fra diverse myndigheder. Fx er romerhusene sluppet for postkasser ved indgangen til parcellen, da en sådan placering ville indvirke på helhedsindtrykket af bebyggelsen. Alle huse er efterfølgende pålagt, at (gen)etablere en vertikal brevsprække i hoveddøren, når denne over tid skal udskiftes på grund af vedligeholdelse. Den vertikale brevkasse var i de oprindelige hoveddøre, som der stadig findes i en del af husene.

5. Kan ejerne og foreningen skaffe de materialer, som Kulturstyrelsen kræver anvendt ved arbejder og installationer? Og i hvilken grad er Kulturstyrelsen behjælpelig med at fremskaffe materialer.

Romerhusene har samme udfordring, som vi har. De har søgt om og har fået tilladelse til at opføre 4 depoter på deres fællesarealer til tagsten. Kulturstyrelsen har givet lov til opførelse af disse depoter, der har karakter af en let træskeletkonstruktion på sokkelsten og med tag af tagsten, der også kan anvendes på husene. Depoterne fjernes efterhånden som de tømmes. Ejerlauget forestod indkøbet og den løbende administration af depoterne.

Ejerlauget har en formue der er 10 gange så stor som vores formue i grundejerforeningen. Medlemmerne betaler 1.400,- hvert kvartal.

Kulturstyrelsen er behjælpelig med at være opmærksom på brugte materialer, der er til salg. Beboerne køber tagstenene fra depoterne af ejerlauget.

6. Er der helt detaljerede krav til fx malingstype på udvendigt træværk? Eller farvesætning indendørs på såvel træværk som vægge.

De har samme restriktioner, som vi har i Parcelgården udvendigt, mens den indre farvesætning i højere grad er frit valg, hvis ellers materialer og placering af vægge bibeholdes.

7. Er Ejerlauget medlem af BYFO eller af andre interesseorganisationer for ejere af fredede bygninger? Og hvis det er tilfældet, hvordan betaler man så for medlemskabet?

Hver ejer er medlem, samtidig indberetter man en gang årligt alle regninger for vedligeholdelse til BYFO, der står den årlige indberetning til skat. Det koster ca. 15.000,- at komme i gang med BYFO. Det skal hver ejer betale, for at få et årligt fradrag for vedligeholdelse og forbedringer. Det årlige kontingent til BYFO er i omegnen af 1.500,- kr.

8. Afholder foreningen særlige udgifter til fx arkitektfirma, der kan rådgive om fredede bygninger?

Det har man ikke gjort i Romerhusene, men det kan evt. komme på tale ved større forbedringer.

Styrelsen har givet tilskud til at et arkitektfirma har færdiggjort, deres "Vejledning for vedligeholdelse incl. tegningsmateriale", men det er sket efter en langvarig proces på 20 år. Vejledningen forelå meget tidligere, og har det meste af tiden været de facto standard for, hvordan man gør ting, og hvad man må. Den havde dog ikke været godkendt af Kulturstyrelsen.

9. I hvor høj grad interesserer Kulturstyrelsen sig for de fælles grønne områder?

De har klare holdninger ned til enkelt planter.

10. Hvilket samarbejde er der mellem Kommune og Kulturstyrelse i forhold til fredning.

Det opleves i Helsingør, at de har et fornuftigt samarbejde. I dag skal man kun levere ansøgninger til en mailadresse, så går ansøgningen automatisk videre til Kulturstyrelse og Kommune.

11. Er der "købs-salgs" problemer efter fredningen?

Der blev ikke berørt nogen sager. Det var deres oplevelse, at fredningen tiltrak folk. Det er attraktivt for mange at bo i en fredet bebyggelse, men at det sjældent er unge mennesker med børn, der køber. Argumentet er ofte et manglende ekstra toilet, og restriktionerne mod at flytte vægge.

12. Hvilke repressalier er der, hvis nogen gør noget uden tilladelse eller "udenfor" manualerne.

Der har været 2 sager, hvor en beboer i væsentligt omfang har tilsidesat fredningen. For den ene sag førte til en advokatsag med efterfølgende ombygning. Beboeren flyttede siden fra bebyggelsen. I den anden sag førte den efter drøftelse mellem ejer og styrelse til ombygning af det udførte.

13. Hvilke økonomiske fordele og ulemper er der ved at være fredet?

- *Hvad trækkes fra, forsikring? Kontingent til ejerforening? Ja det kan man.*
- *Hvor meget ejendomsskat er man fritaget fra her? fuld ejendomsskat.*
- *Benytter I fradragsordninger? Ja og der er en væsentlig fordel ved det i kraft af, at det giver økonomisk mulighed for udførelse af vedligeholdelsen.*
- *Er der nogen i bebyggelsen der har søgt og fået tilskud til ombygninger? Der har været eksempler, men det er ikke normal kutyme, men det er sket i særlige tilfælde.*

14. I hvilket omfang har styrelsen lagt rammer for den indvendige vedligeholdelse og ombygning.

Der har været en "robust dialog", hvor styrelsen har stået fast nogen steder og givet sig andre steder. Udgangspunktet har været, at husets grundstruktur skal bevares. Eksempelvis kan vådrum, køkken og fyrrum ikke flyttes.

Det anbefales at man gør sit hjemmearbejde. Det giver et bedre resultat. Man vil komme til at opleve at fokus svinger, det som i 1990'erne var umuligt, er blevet muligt nu osv.

15. Hvilke erfaringer har I med sagsbehandlingen i Kulturstyrelsen?

Der er gode erfaringer, og en telefonsamtale på rette tid og sted kan også være med til, at sager ikke sander til. Her har bestyrelsen været proaktiv og velforberedt.

16. Hvordan fungerer samarbejdet med BYFO?

De er tjenstvillige, har stor erfaring i fredningsanliggender og har kontakter og netværk ind i Kulturstyrelsen, som kan aktiveres, hvis det skønnes at fremme en sag

--0--0--0--

Notatet afsluttes med nogle generelle betragtninger i relation til den samtale, der foregik indimellem spørgsmålene:

Hvis bygningerne fredes:

Det er såvel ejerlaugets som bestyrelsens opfattelse, at bygningsfredningen og dens konsekvenser principielt er et spørgsmål, der afhandles mellem den enkelte ejer og Kulturstyrelsen.

Man råder til at, der ansøges, og der træffes skriftlige aftaler vedr. aftaler med Kulturstyrelsen.

Det er vigtigt, at der udarbejdes manualer for det ydre, det indre og haverne samt fællesarealerne snarest muligt, og at Kulturstyrelsen er med i arbejdet og officielt godkender det hele. På den måde vil bl.a. sagsbehandlingen blive kortere i forhold til "almindeligt vedligehold".

Ejerlaugets formand var af den opfattelse, at der var generel tilfredshed med fredningen og samarbejdet med såvel BYFO som Kulturstyrelsen, men at det var vigtigt at holde regelmæssige møder med begge Kulturstyrelsen.

Der skal, sammen med BYFO, udarbejdes en registrant (klassifikation) for hvert enkelt hus for at fastlægge beløbet for "forfald pr. år" – se nærmere om det i det juridiske dokument.

Med tak til "Romerhusenes ejerlaug" for nyttige oplysninger og et hyggeligt møde.