

Overtagelse af COBO's kælderarealer til fællesrum

Forslag til 1dt's generalforsamling 29. januar 2025

Introduktion

Før salget af Vejlesøparkens lejligheder startede i 2004 udarbejdede landinspektør Erik H. Petersen en ommatrikulering af store dele af fællesarealerne til private ejerlejligheder tilhørende ejeren af restlejlighederne, hvilket på det tidspunkt var SEB. Ingen af disse lejligheder må anvendes til beboelse.

Store dele af kælderetagen i blok 1 blev matrikuleret til lejlighed 472. Disse rum var hovedsageligt sikringsrum, der er omfattet af Bekendtgørelse nr. 732 af 20/08/2003. Paragraf 6 siger:

Sikringsrum kan anvendes til andre formål, så længe indenrigs- og sundhedsministeren ikke har bestemt, at de skal klargøres til beskyttelsesrum, jf. § 8, stk. 2. Denne benyttelse må ikke forringe rummenes brugbarhed som beskyttelsesrum, og de skal kunne klargøres til beskyttelsesrum med et varsel, som indenrigs- og sundhedsministeren kan fastsætte.

På matrikuleringstidspunktet i 2004 blev en del af disse rum benyttet som fællesrum til cykelkælder, affaldscontainerrum, depotrum, hobbyrum, materiale osv. i overensstemmelse med lovbekendtgørelsens rammer for benyttelse. Da lejlighed 472 er matrikuleret som privat ejerlejlighed, er det ejerens ansvar at vedligeholde disse rum ifølge vedtægternes paragraf 26 "Ejerens vedligeholdelsespligt".

I praksis har disse rum siden 2004 været anvendt som fællesrum, og vedligeholdelsesudgifterne er i praksis blevet afholdt af ejerforeningen.

Ejeren af restlejlighederne har i flere omgange overdraget udvalgte dele af disse fællesarealer til ejerforeningen eller grundejerforeningen. Årsagerne var, at rummene skulle anvendes til kritiske fællesaktiviteter, hvor der skulle investeres anseelige beløb til fx brandsikring, flugtsikring eller udstyr. Det var udgifter, som ejeren ikke ønskede at afholde. Dermed var det mere fordelagtigt at give arealerne tilbage til ejerforeningerne som fællesarealer.

Det er på det grundlag dette forslag fremsættes.

Problemstilling

I forbindelse med ommatrikulering af lejlighed 231 i blok 1 stueetagen godkendte 1dt generalforsamlingen den 22. oktober 2024 den matrikuleringsplan, som landinspektørfirmaet skel.dk havde udarbejdet. Godkendelsen var bl.a. baseret på en hensigtserklæring om, at ejerforeningen ville overtage forpligtelserne for at etablere de obligatoriske rum til cykelkælder og depoter til de 7 godkendte lejligheder, mod at ejeren af lejlighed 472 overførte nogle udvalgte kælderrum til ejerforeningen som fællesarealer. Disse arealer er nu identificeret og indtegnet på tegningen af kælderrummet, der er vedhæftet som Bilag 1.

Løsningsbeskrivelse

Den foreløbige aftale skal dokumenteres over for myndighederne af en landinspektør og BBR-registret skal opdateres. Desuden skal aftalen mellem ejerforeningen og ejeren af lejlighed 472 udarbejdes, så den er juridisk korrekt og bindende for begge parter. Ejerforeningen påtager sig de administrative omkostninger ved formaliseringen af denne aftale.

De tre kælderarealer i blok 1er indtegnet i Bilag 1 og omfatter:

- 4 moduler sikkerhedsrum a 29 m2 = 116 m2
- Teknikum med servere og WiFi-fordelingscentral på 7 m2
- Et multifunktionsrum på 39 m2

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

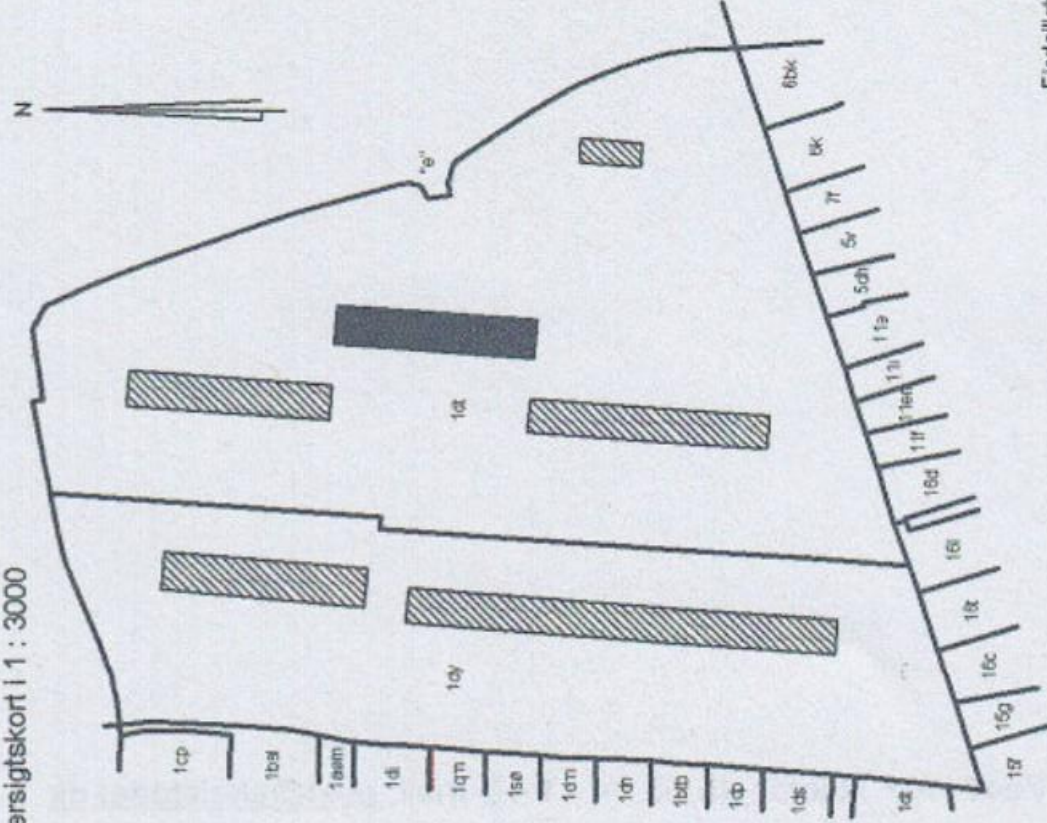
Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den i Bilag 1 angivne arealoverdragelse fra ejeren af lejlighed 472 til ejerforeningens fællesarealer. Dette er en formalisering af den praksis, der hele tiden er blevet udøvet i den daglige drift. Generalforsamlingen godkender også, at ejerforeningen bærer de administrative omkostninger ved denne transaktion. Disse forventes at være af mindre størrelse, da der ikke er tale om et køb.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bilag 1: Tegning over de arealer, der overføres som fællesarealer

Oversigtskort i 1 : 3000



Ejerlejlighed nr. 472
Matr. nr. 1dt Geelskov, Ny Holte

Vejlesøparken 1, kl.
Rudersdal kommune

Arealet udgør: 517 m²

Grænserne for ejerlejligheden er frem-
hævet med kraftige linier på etageplanerne.

Udfærdiget som bilag til påtegning på anmeldelse om ændring af
ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

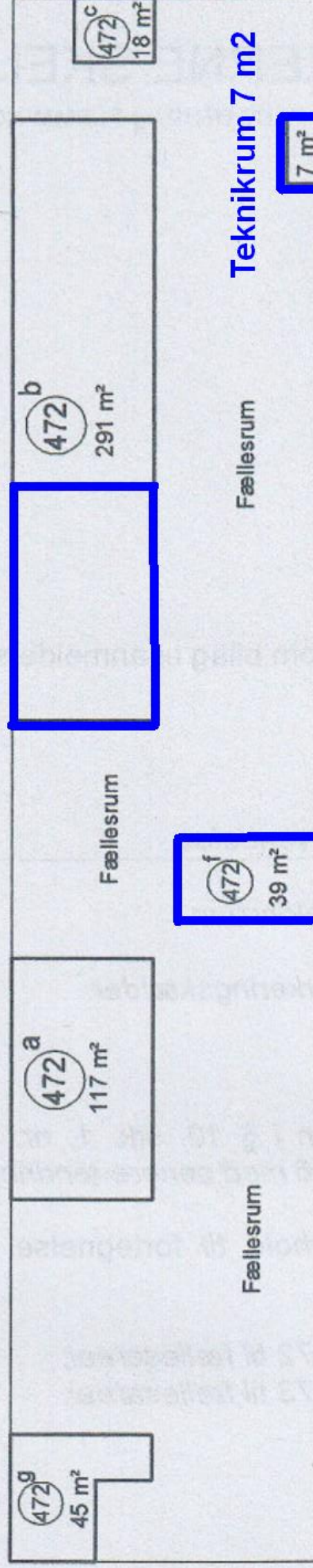
Vedbæk, den 12. april 2016

J.nr.: V16036

Jacob Engberg Pedersen
Landinspektør

Kælder i 1 : 250

4 sikkerhedsrum 116 m²



Nr. 1

Multifunktionsrum 39 m²

Teknikrum 7 m²

Ejerlejligheden består af:

(a)	117 m ²
(b)	291 m ²
(c)	18 m ²
(d)	7 m ²
(f)	39 m ²
(g)	45 m ²
I alt	517 m ²

1. e. ejerlejlighedens areal er nedregnet jf. Boligloisningens artikel 259-1977 o.s.
2) Helt ydermurene.
3) Helt vægtykkelse som mod fællesrum.
4) For rum med skråtag er arealet beregnet i e. plan 1,00 meter gulv.
anden e. ejerlejlighed.