

Andelsboligforeningen
STRANDPARKEN I

Formand: Aage Sand, Storstrømsparken 24, tlf. 55 34 20 97
Kasserer: Jytte Andersson, Storstrømsparken 38, tlf 55 37 19 22
4760 Vordingborg

1. februar 2000

Hr. advokat Søren Larsen

Som nylig tiltrådt formand i Andelsboligforeningen Strandparken I i Vordingborg, er jeg begyndt at granske i ejerforholdene, de fire andelsboligforeninger imellem, som den samlede bebyggelse består af

Skøderne til hver enkelt boligforening er alle anmeldt af Advokatfirmaet Søren Larsen, Slagelse.

Skødet for Strandparken I, ejendommen matr.nr. 33 bp Ore, Vordingborg jorder indeholder en § 10 med ordlyden:

"Køber er bekendt med, at der vil blive opført yderligere mindst 1 andelsboligforening på det af sælgeren ejede tilstødende areal og køber er forpligtet til sammen med den eller de øvrige andelsboligforeninger at tage skøde på det efter det afsluttede andelsboligbyggeri resterende fri- og vejareal, der således efter andelsboligbyggeriernes afslutning vil ejes af andelsboligforeningerne i sameje, og andelsboligforeningen er således pligtig til at tage skøde på det nævnte areal på anfordring."


Jeg er ikke klar over betydningen af, at man er pligtig til at tage skøde på anfordring. Vi er ikke blevet anmodet om at være medejere til noget areal uden for vort eget matrikel.

De to efterfølgende byggerier på matriklerne 33 bs og 33 bt har enslydende tekster i deres skøder. Den 4. og sidste andelsboligforening fik skøde på et matr.nr. 33 bq, som først var selve det areal boligerne blev bygget på, men senere blev sammenlagt med matriklerne 33 ap, 33 am, 33 bi og 33m. Disse 4 sidste matrikelnumre, har så vidt jeg kan se, været de områder som teksten i vor § 10 henviser til, men da de nu alle er indeholdt i matr.nr. 33 bq må det for mig se ud som afdeling 4 er ejere af hele dette matrikelnummer.

Men det ret uheldigt for os, første 3 afdelinger, at være uden rettigheder og indflydelse på disse fællesarealers anvendelse.

Jeg håber at vore skøder kan blive justerede uden alt for store omkostninger, og uden for stor ulempe for Deres firma.

Med venlig hilsen


Aage Sand

LRS. ADOLF LARSENS EFTF.

SØREN LARSEN, ADVOKAT (L)

HELGE S. POULSEN, ADVOKAT (H)

Andelsboligforeningen Strandparken I
Formand Aage Sand
Storstrømsparken 24
4760 Vordingborg

DATO: 14. marts 2000

J. NR.: SL/IN

Under henvisning til skrivelse af 1. ds. samt telefonsamtale dags dato skal jeg bekræfte, at jeg nu har haft lejlighed til at finde de 4 "gamle sager" frem fra fjernarkivet.

Det er rigtigt, at der i Strandparken I's skøde i § 10 står den citerede bestemmelse. Når bestemmelsen blev indsat skyldes det, at Skælskør Byg ApS på det tidspunkt ikke var klar over, hvorledes restarealet ville blive anvendt, således at der blev indbygget en forpligtelse for andelsboligforeningen til sammen med en eller flere øvrige andelsboligforeninger at tage skøde på et fri- og vejareal.

Tanken blev senere opgivet, og som det fremgår af skøderne, som jeg forstår formanden har set, blev hele arealet anvendt, således at Strandparken IV fik skøde på restarealet, der er på 2 ha 2.469 m².

Det anføres i skrivelsen, at det er "ret uheldigt for de første 3 afdelinger, at være uden rettigheder og indflydelse på disse fællesarealers anvendelse". Ja, det kan da være rigtigt, hvis ikke man i enighed kan aftale med Strandparken IV, hvorledes fællesarealet skal anvendes.

Der udtrykkes i sidste afsnit håb om, at skøderne "kan blive justeret uden alt for store omkostninger". Jeg ser på nuværende tidspunkt ikke nogen mulighed herfor. Det kan selvfølgelig teknisk godt lade sig gøre på den måde, at der finder udstykning sted af Strandparken IV's store areal og at 3/4 deraf så skødes til de 3 andre andelsboligforeninger. Det vil være meget omkostningskrævende og selvfølgelig kræve, at Strandparken IV vil afstå arealet.

Såfremt der kan træffes en aftale med Strandparken IV om fællesarealets anvendelse, vil jeg foreslå, at der laves en deklARATION, der tinglyses på friarealet indeholdende de nærmere bestemmelser om arealets anvendelse, omkostningsfordeling m.v.

Med venlig hilsen


Søren Larsen