

Notat om overtagelse af verdensherredømmet opdeling af matrikel 4e, Sundbyøster, København

Notatet beskriver om problemstillingen og eventuelle løsninger og konsekvenser i forbindelse med en evt. om-matrikulering af matrikel 4e eller sammenlægning af matrikel 4e og 4f.

Baggrund

Det fremgår af tingbogen at Grundejerforeningen Valhal af 1. april 1912 har adkomst til matriklerne 4e og 4f, dvs. står som ejer.

Matrikel **4e** omfatter Sixtusvej, Rialtovej og det aldrig anlagte stykke af Ætnavej der skulle forbinde Sixtusvej med Rialtovej.

Matrikel **4f** omfatter Luganovej, Ætnavej og Rubikonvej. Vejene er med andre ord private fællesveje.

Matrikelkort kan findes på matriklen.dk som er Geodatastyrelsens hjemmeside over kort og matrikler.

1

Tinglysningerne (tingbogsattesterne/adkomsterne) kan findes på Domstolsstyrelsens hjemmeside tinglysning.dk, hvor man skal logge ind med mitID for at kunne søge dem frem.

GF Valhal har i princippet som ejer ansvaret for vedligeholdelse¹ af vejene og det er derfor os kommunen skal henvende sig til i fald en grundejer anmoder om vejændringer eller der er pligtig vedligeholdelse, der ikke er udført og der derfor udstedes et påbud.

GF Sixtus, der er grundejerforening på Sixtusvej, har derimod ikke noget ejerskab til Sixtusvej og har derfor **i princippet ikke hjemmel til at foretage sig noget som helst vedligeholdelse eller ombygning** uden at spørge GF Valhal.

Dette forhold er ikke noget nyt (tinglysningen er sket i januar 1918), men det er noget vi, og kommunen, først er blevet opmærksomme på da vi får en henvendelse fra Metroselskabet i forbindelse med at der skal anlægges nogle prøvebrønde i forbindelse med anlæg af metrolinje M5.

¹ Privatlovsvejen er ikke helt klar i spytet omkring dette. Man overlader det til den enkelte grundejer, men Københavns Kommune har tilsyneladende en særregel.

M5 tænkes at få en linjeføring på skrå fra den gamle del af kirkegården og over mod Lergravsparken St. under matrikel 4e (og forfatterens soveværelsesgulv!) Her er vi blevet bedt om at give tilladelse til den brønd, der skal bores på Sixtusvej².

Konsekvens for GF Valhals vedtægter

Det tinglyste ejerforhold til vejene gør at medlemskab af GF Valhal nu endegyldigt må siges at være tvunget.

Det vi hidtil har hævdet omkring tvunget medlemskab, var begrundet i en fælles vedligeholdelse (og den forpligtelse har vi jo stadig), men da GF Valhal fremstår som tinglyst ejer, kan der ikke længere være nogen tvivl; da GF Valhal ejer vejene, må konsekvensen være at alle, der har en parcel, der støder op til matrikel 4e og 4f (dvs. vejene), skal være medlem og skal betale sit kontingent og vejfondbidrag. Medlemmerne er jo foreningen (eller omvendt).

Dette tydeliggøres i bestyrelsens forslag til nye vedtægter, der er fremsat på den ordinære generalforsamling 31. august 2025.

Som kuriosum kan nævnes at bestyrelsen for år tilbage har arbejdet med tanker om at få tinglyst at grundejerne skulle være medlem af grundejerforeningen. Det problem er løst, synes vi.

2

Muligheder

Indledningsvis mener vi i bestyrelsen at det er juridisk, praktisk og økonomisk, uholdbart at GF Valhal står som ejer af Sixtusvej. Specielt nu, hvor kommunen også er blevet opmærksom på ejerforholdet³

Det er derfor min holdning at matrikel 4e bør splittes op. Men der er også andre muligheder.

Ikke at gøre noget

Det er naturligvis altid en mulighed. Det er jo gået godt i mange år. Men som sagt mener vi, at vi er på juridisk lidt gyngende grund. Dertil er det rent praktisk og økonomisk noget skidt at vi har et ejerskab til noget (Sixtusvej) vi nok ikke rigtig interesserer os for, og som vi egentlig ikke har råd til at skulle interessere os for som sagerne står nu.

Juridisk set er det os der qua vores ejerskab står med vedligeholdelsespligten og selvom GF Sixtusvej selv har betalt gennem årene (med svingende betalingsvillighed fra grundejerne, så vidt vi ved) så kan tingene jo spidse til og aben lande hos os.

² Anmodningen fra Metroselskabet har vi i første omgang afvist.

³ Dvs det er ikke hele kommunen det er gået op for. Den afdeling i Teknik & Miljø der håndterer gravetilladelser, mener ikke at vi er ejere af vejene for det fremgår ikke af 'Ejendomsskatregisteret'. Det har vi naturligvis brokket os højlydt over.

Argumentet for ikke at ville betale kontingent til GF Sixtusvej er tilmed styrket, synes vi, da grundejerforeningen dér jo ikke har adkomst til vejen.

Vi tror, det vil være meget svært for jer, Valhals medlemmer, at acceptere at skulle betale kontingent og bidrag til en vej I ikke har noget forhold til. Og så tilmed i en anden grundejerforening. Vi tror, det vil give anledning til en masse ævl og kævl.

Sammenlægning af grundejerforeningerne

Denne mulighed er den billigste og forekommer vel også i lyset af de andre muligheder *umiddelbart* som den nemmeste. Det er dels kun et spørgsmål om vilje og dels om betaling. Det er klart at alle ejendommene på Sixtusvej ville skulle betale det nuværende kontingent og vejfondbidrag på pt. 3.400kr. og de ville skulle være tvungne medlemmer af GF Valhal. Der er dog en del etageejendomme på Sixtusvej og det synes vi, rejser nogle særlige problemer (fx antal af beboere i fh til optaget areal og kontingent, ejerforhold mv.). Dertil kommer besværet med at få overbevist grundejerne om at vi ikke bare er på strandhugst i deres forening.

At vi i GF Valhal ikke har det store fællesskab med GF Sixtus (og omvendt) er jo også en ting. Og det er måske nok dér, det kan gå hen og blive ret svært. Så vidt vi kan se på bl.a. Sixtusvej FB-gruppe, orienterer GF Sixtus sig meget mere mod de aktiviteter de kan lave sammen med GF Øresund, dvs. Prøvestens Allé og Kongedybs Allé. Hvilket jo er naturligt da de jo har et "vejfællesskab" med GF Øresund.

Så argumentet med betalingsvillighed går også den anden vej; hvorfor skulle de på Sixtus betale til en grundejerforening GF Valhal de i øvrigt ikke har noget fællesskab med? Udoover at de altså er tvunget til det på grund af ejerforholdene.

Opsplitning af matrikel 4e

Den vejansvarlige i bestyrelsen har haft fat i en landinspektør for at høre om mulighederne for en opsplitning og der er umiddelbart to. Begge muligheder kræver involvering af GF Sixtus, der også bør betale en (halv)del af udgiften.

1. **Opsplitning** i to matrikler vil kræve en opmåling af matriklen 4e for at der kan sættes skel på de rigtige steder. Derefter skal der ansøges om at de nye matrikler er OK, og de skal endelig tinglyses hver for sig, med hver deres ejer. Udgift i størrelsesordenen 60-70t kr. dvs. ca 35t kr til hver forening.
2. **Sammenlægning** er noget simplere idet Rialtovej kan udskilles for sig og lægges sammen med 4f. Udgift ca 40-45t kr.

Landinspektøren kan hjælpe med begge opgaver – og opgaven kan kun løses ved medvirken af en landinspektør.

I begge tilfælde kræver det at GF Sixtus involveres, og de er orienteret om vores tanker, men holder først deres gf i april 2026.

Problemet i begge typer af opsplittning er nok det manglende vejstykke af Ætnavej mellem Rialtovej og Sixtusvej - fællesarealet.

Så vidt vi er orienteret har grundene, der støder op til fællesarealet, en slags "brugsret" og betaler ikke ejendomsskat af arealet da stykket er udlagt til vej. Derfor er der også nogle restriktioner mht. hvad der må klistres på ejendommene af udbygninger, karnapper osv.

På **Sixtusvejsiden** er grundejerne, der støder op til arealet, blevet enige om at "annektere" arealet og opføre et fælles hegn. GF Valhal blev i sin tid spurgt og havde ikke indvendinger.

På **Rialtovejsiden** er der etableret et fællesareal "Peders Port", der anvendes af GF Valhal til div opmagasinering. Vi tænker at dette stykke ønskes bevaret og indgå i en fremtidig matrikel efter opsplittning/sammenlægning.

Konsekvenserne for de 4 tilstødende grunde vil imidlertid være at arealet kommer til at indgå i de 4 grundenes skattepligtige grundareal. Samlet set nok noget de 4 grunde ikke vil være så særlig vilde med. På den anden side får de jo så adgang til arealet og der vil være rene linjer i forhold til de faktiske forhold. Og kommunen kan ikke lige pludselig komme med en fiks idé om at anlægge det manglende vejstykke. Ikke uden at der vil være tale om at ekspropriere, tænker vi.

Og de nye arealer på de 4 berørte parceller skal jo også gen-opmåles af en landinspektør, hvilket jo nok udvider opgaven noget og gør den lidt dyrere. Men den må foreningerne tage på deres kappe.

På bestyrelsens vegne

/Jesper Michelsen, vejansvarlig

5. april 2025, revideret 18. april 2025 og igen 10. aug. 2025