



Ejerforeningen Ågrunden, Fændediget 14-30, 4600 Køge

Februar 2023

Notat vedrørende forslag til nye vedtægter

Bilag: Forslag til nye vedtægter

Baggrund

Generalforsamlingerne 2022 konstaterede, at E/F Ågrundens, og Parkeringslaugets, vedtægter indeholder flere uhensigtsmæssigheder, og bestyrelsen har derfor arbejdet med opdatering af disse.

Som det blev orienteret på ejermødet i oktober 2022, så har bestyrelsen benytter lejligheden til en omfattende revision, herunder bl.a. en sammenlægning af de to foreninger.

Dette notat har til formål at tydeliggøre de ændringer der foreslås, samt motivere baggrunden for disse.

Det er en samlet bestyrelse der står bag forslaget.

Generelt er det endelige forslag en sammenskrivning af de to nuværende vedtægter, idet der er foretaget en del redaktionelle og principielle ændringer.

Det nye forslag til vedtægter, herunder opløsning af Parkeringslauget, kan vedtages med 2/3 flertal. Dog kræver forslaget om begrænsning af udlejning (§16) samtykke fra alle ejerne der fremover vil blive pålagt en begrænsning af ejerens særlige råderet over ejerlejligheden.

Omkostninger til vedtægtsændringer er vurderet til at være 20-25 tusind, inklusive moms samt tinglysnings- og stempelomkostninger. Såfremt forslagene ikke vedtages vil ca. 50 pct af udgifterne bortfalde.

Principielle ændringer:

1. Sammenlægning E/F og Parkeringslauget.

Motivationen for sammenlægning er primært at få mindre administration, herunder kun forvalte og administrere én forening frem for to.

Økonomi. Økonomisk betaler vi i P-lauget p.t. ca. 10.000,-/ år i administration plus ca. 5.000,-/år for regnskab. Det er forventningen at langt hovedparten, evt. det fulde beløb, af disse udgifter kan spares ved sammenlægning.

Idet det primært er parkeringslauget der fremover opnår en besparelse på administration m.v., foreslås det at Parkeringslauget afholder alle omkostninger ved sammenlægning m.v. (op til ca. 25 tusind). Dette beløb tages fra Parkeringslaugets egenkapital. Resterende egenkapital fra Parkeringslauget hensættes til fornyelse af parkeringspladserne jf. de nye vedtægter §18 stk. 11.

2. Generelt forbud mod udlejning (§16).

Motivation. Vi er en lille velfungerende ejerforening, men vores erfaring har vist, at det er svært at få tilstrækkelig frivillig arbejdskraft til bestyrelsen og de fælles opgaver generelt. I den forbindelse ses ejere generelt at være mere motiveret end lejere, idet der heldigvis er undtagelser. KBHF ejer 12 ud af 30 lejligheder, og det bliver næppe ændret, så for at tilsikre foreningens drift, samt at fastholde et godt nærmiljø, så er formålet med begrænsninger at minimere antallet af udlejere der ikke har andet end økonomiske interesser, eksempelvis investeringsselskaber.

Konkret indebærer forslaget:

- Alle nuværende lejemål kan fortsætte.
- Nuværende investeringsselskaber kan videresælge til anden investeringsselskab med udleje for øje.
- Fortsat mulighed for udlejning til nærmeste familie.
- Mulighed for tidsbegrænset udlejning (op til 2 år).

3. Parkeringspladser (§18).

Idet parkeringslauget opløses, og alle aktiver fremover tilhører E/F Ågrunden, så skal det tilsikres at udgifter til drift, vedligehold m.v. fortsat afholdes af de ejere der har tinglyst brugsret til parkering.

E/F regnskab og budget vil derfor bl.a. tilsikre følgende:

- Faste installationer til og omkring parkeringspladserne skal finansieres af ejerne af brugsretten og driftsudgifterne skal være neutrale for alle andre end brugerne.
- Underregnskab for parkeringsområde udarbejdes.

Derudover sker der ingen ændringer for brugerne (Tinglyst brugsret, salg m.v.)

4. Handicapparkeringspladser (§18).

Motivation. I dag skal handicapparkeringspladsen udlejes til beboer med handicapskilt, men dette tager ikke højde for at der potentielt kan opstå perioder hvor der ikke er nogen der kan/vil leje.

Bestyrelsen ønsker derfor bedre mulighed for at forvalte pladsen fleksibelt, og lægger derfor op til, at den til enhver tid siddende bestyrelse vil have mulighed for at justere i regler for udleje og konkret anvendelse, idet lokalplanens pålæg om en handicapparkeringsplads altid skal respekteres.

5. Vedligehold og udskiftning af varme og vandmålere overgår til ejerforeningen (§15).

Motivation. For at sikre at forbrugsregistrering, opgørelse og regnskab altid kan ske efter fælles standarder, overtager E/F drift og vedligehold af målere.

6. Bedre mulighed for mere økonomisk fleksibilitet (§9).

Motivation. Inspireret af andre ejerforeninger, ønsker bestyrelsen bedre muligheder for at disponere ud over budgettet, idet der kan opstå nye behov og muligheder mellem generalforsamlinger.

Alle dispositioner sker under ansvar overfor generalforsamling, og der er altid mulighed for at indkalde til ekstraordinær generalforsamling (kræver kun ¼ af medlemmerne). Dispositioner vil maksimalt udgøre 15% af årets driftsindtægter.

Øvrigt

Øvrige rettelser og justeringer fremgår af forslag til nye vedtægter der er vedlagt dette notat som bilag. De fleste ændringer er markeret med **BLÅT**.

OBS: I det vedtægtsændringer kræver 2/3 flertal, og som det fremgår ovenfor så kræver de nye regler for udlejning endda fuld tilslutning for de ejere der begrænses, er det vigtigt at alle ejere så tidligt som muligt vender tilbage med eventuelle betænkeligheder overfor forslaget.

Så er der forslag til justeringer, spørgsmål, tvivl eller andet, så vend venligst tilbage hurtigst muligt og meget gerne inden generalforsamlingen. Alle i bestyrelsen er klar til at besvare spørgsmål.

Endeligt forslag vil blive udsendt senere og fremsat på generalforsamlingen den 27/3.

På bestyrelsens vegne

HC Enevold/Formand

Mail: enevold@waoopost.dk

Telefon: 25591780