

Beslutning: Plejehjem Lillevang - ny ejerforeningsvedtægter

Sagsnr. i ESDH: 21/19838

Beslutningskompetence: Byrådet

Beslutningstema

Nye ejerforeningsvedtægter for Lillevang Plejehjem, som danner grundlag for samarbejdet mellem Farumsødal Boligselskab og Furesø Kommune som sammen ejer Lillevang, til Økonomiudvalget og byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Plejehjemmet Lillevang består aktuelt af en ejerlejlighed 1 (de nuværende boliger og fælles boligarealer) som Boligselskabet ejer, og en ejerlejlighed 2 (med servicearealer, storkøkken og dagcenter) som Furesø Kommune ejer.

I forbindelse med kommunens køb af servicearealer på Plejehjemmet Lillevang i 2018 indtræder kommunen i en allerede eksisterende ejerforening. I den ejerforening er der ikke udarbejdet særskilte vedtægter, hvorfor Normalvedtægten jf lov om ejerlejligheder er gældende. I forbindelse med udbygningen af Lillevang har der været forhandlinger om en ny vedtægt.

Teknisk drift og vedligeholdelse af det samlede Plejehjem styres af ejerforeningen. Den indvendige drift, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte medlemmer. Al anden drift, renholdelse, fornyelse og modernisering, herunder ejerlejlighedernes udvendige side, foranstalles af Ejerforeningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift, der fordeles efter fordelingstal.

I forbindelse med byggeriet med etablering af yderligere 55 plejehjemspladser etableres en ny ejerlejlighed 3 bestående af de nye plejeboliger og fælles boligarealer, som Farumsødal Boligselskab også er ejer af, og ejerlejlighed 4 med serviceareal. Når byggeriet er afsluttet, sammenlægges ejerlejlighed 1 og 3, samt 2 og 4, så der fremover er én samle ejerforening bestående af 2 ejerlejligheder.

Herefter vil fordelingstallet være ca. 75%/25% mellem Boligselskabet Farumsødal og Furesø Kommune.

Der er udarbejdet forslag til vedtægter for den fremtidige Ejerforening af Advokatfirmaet Poul Schmidh (Kammeradvokaten), i samarbejde med Boligselskabet Farumsødal og forvaltningen, som er vedlagt denne sag til Økonomiudvalgets godkendelse.

Hovedprincipperne i vedtægterne er:

- Ejerforeningens formål
- Fordelingstal, kontingent/budget
- Drift og vedligehold- snitflader/samarbejdsflader
- Husorden, tvister, regnskab
- Generalforsamling, bestyrelse og administrator
- Ufravigelige bestemmelser i Normalvedtægten for ejerlejligheder

Bestyrelsens sammensætning er således, at Furesø Kommune er repræsenteret med 2 medlemmer og Boligselskabet er repræsenteret med 3 medlemmer. Beslutning træffes af de mødende

bestyrelsesmedlemmer ved stemmeflertal. Alle beslutninger på Generalforsamling træffes af Ejerforeningen efter fordelingstal som er 75%/25% mellem Boligselskabet Farumsødal og Furesø Kommune. Dog er der indføjet følgende mindretalsbeskyttelse til fordel for Furesø Kommune:

”Til beslutninger om (i) væsentlige forbedringer, (ii) væsentlige ændringer i Fællesarealernes afgrænsning, (iii) væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, (iv) salg af væsentlige dele af fælles bestanddele, (v) låneoptagning eller (vi) ændring af vedtægterne kræves dog enighed mellem medlemmerne.”

Det vedlagte forslag til Vedtægter er et udkast, hvortil der efterfølgende kan ske mindre ændringer bl.a. ifm med myndighedsgennemgang.

Samtidig med de nye vedtægter og udvidelsen af plejehjemmet er der udarbejdet et oplæg til ejerforeningens årlige budget som er vedlagt – Budgettet skal godkendes på ejerforeningens første bestyrelsesmøde og generalforsamling.

Økonomiske konsekvenser

Kontingent/budget udarbejdes jf. ejerforeningens vedtægter, paragraf 8. som vedtages på ordinær generalforsamling.

Vedlagt er oplæg til årligt budget i forbindelse med nye vedtægter og udvidelse af plejehjemmet med 55 pladser.

I oplægget udgør ejerforeningens samlede årlige budget kr. 3.071.000, hvoraf kommunens årlige andel er estimeret i budgetoplægget til kr. 963.000. Udgiften er tidligere budgetlagt og indgår derfor under Kommunale ejendomme under Økonomiudvalget.

Sammenhæng med 2030 mål og succeskriterier

Byrådets 2030 mål: Pkt.1.3. CO2 neutral energiforsyning og pkt. 1.4. Bæredygtige indkøb og øget genanvendelse, samt pkt. 3.4 Tryk og omsorgsfuld ældrepleje og pkt. 3.5 Stærke fællesskaber og færre ensomme ældre.

Borgerinddragelse

Ejerforeningsvedtægterne er udarbejdet i samarbejde med Faumsødal Boligselskab.

Lovgrundlag

Byggelovgivning, arbejdsmiljølovgivning, beredskabslovgivning og miljølovgivning, samt almen boligloven.

Det videre forløb

Når vedtægterne er godkendt af alle parter, skal bestyrelsen etableres og godkendes på en generalforsamling. Vedtægter danner derfra grundlag for samarbejdet omkring ejerforeningen og den daglige drift. Derudover skal der udarbejdes en driftsaftale.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget

- godkender det fremlagte udkast til ejerforeningsvedtægter Lillevang Plejehjem jf. bilaget.
- Borgmesteren bemyndiges til at godkende evt. efterfølgende ændringer.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-05-2022

Anbefales.

Anders Medum Groth deltog som stedfortræder.

Afbud:

Tine Hessner

Bilag:

1 - 2794459	Åben	Bilag - Budget oplæg i forbindelse med nye vedtægter for ejerforeningen Lillevang	(35918/22)	(H)
2 - 2826650	Åben	Ejerforeningsvedtægt for Lillevang Plejehjem	(51550/22)	(H)