



Forslag til beslutning - vedtægtsændring Generalforsamling 2018

G/F Vanløse NY Villakvartér

**Torsdag d. 5. april 2018
Kulturstationen, Vanløse**

Til dagsordenens punkt 6, indkomne forslag, stiller bestyrelsen forslag om at ændre beløbet for den pantesikkerhed, nye ejere skal stille garanti for.

Bestyrelsen stiller således forslag til ændring i Foreningens vedtægter:

I foreningens vedtægter, senest revideret 26. maj 2016, lyder §7 i sin helhed i dag således:

§ 7 Kontingent

Stk. 1 Hver grundejer indbetaler hvert år inden 1. juli et af generalforsamlingen vedtaget kontingent til foreningen.

Stk. 2 Undlader grundejeren at betale inden den fastsatte frist, overgår beløbet til retslig inkasso, og grundejeren afholder alle hermed forbundne udgifter.

Stk. 3 Er to eller flere ejere af en grund, betales kun ét medlemskontingent.

Stk. 4 I forbindelse med overdragelse af den enkelte grundejers ejendom skal der tinglyses pantesikkerhed til sikkerhed for de til enhver tid værende grundejeres forpligtelser over for foreningen, herunder betalinger nævnt i §§ 6 og 7. Det pantstiftende beløb fastsættes i overensstemmelse med reguleringsindekset for boligbyggeri, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutionernes værdiansættelse og låneudmåling nr. 959 af 21. august 2014, stk. 6, med efterfølgende ændringer. Beløbende maksimeres således til det beløb, som af de respektive realkreditinstitutioner højst må accepteres som foranstående hæftelse, uden at det får indflydelse på låneudmålingen.

Bestyrelsen foreslår, at §7, stk. 4 ændres, således at stk.4 fremover lyder således:

"Stk. 4. I forbindelse med overdragelse af den enkelte grundejers ejendom skal der tinglyses pantesikkerhed i form af et 1. prioritets ejerpantebrev til foreningen med sikkerhed for de til enhver tid værende grundejeres forpligtelser over for foreningen, herunder betalinger nævnt i §§ 6 og 7. Det pantstiftende beløb udgør 25.000 kr. Ejerpantebrevet håndpantsettes til grundejerforeningen til sikkerhed for grundejeres forpligtelser overfor denne."

Begrundelse for bestyrelsens forslag:

Bestemmelsen i §7, stk. 4, blev indført ved revisionen af vedtægterne i 2016. Formålet med bestemmelsen var at give foreningen bedre sikkerhed for sine tilgodehavender hos grundejerne ved tvangsauktioner. Foreningen havde på daværende tidspunkt igennem flere år måttet afskrive tilgodehavender hos grundejere, idet foreningen altid stod nederst på listen af kreditorer.

Den nye bestemmelse skulle råde bod herpå ved for nye ejere at kræve, at der skulle tinglyses et ejerpantebrev med et beløb, som skulle sikre foreningens eventuelle tilgodehavender. For at fremtidssikre det beløb, som nye ejere skulle stille garanti for, blev det besluttet, at det pantstiftende beløb skulle udgøres af det til enhver tid fastsatte beløb af Realkreditrådet.

Det har imidlertid vist sig, at Realkreditrådets fastsatte beløb f.eks. p.t. udgør ca. 55.000 kr., og dermed bliver nye ejere bedt om at tinglyse et ejerpantebrev med et beløb, der er 10-20 gange højere end det kontingent og vejbidrag, de fleste grundejere betaler i dag.

Nye grundejere har ved overtagelse af ejendomme i foreningen vist lille forståelse for den store difference mellem det faktiske øjeblikke kontingent/vejbidrag, og det beløb, foreningen kræver tinglyst.

Bestyrelsen er enig i, at differencen mellem det aktuelle kontingent/vejbidrag og det beløb, der ønskes pant for, er for høj. Men bestyrelsen fastholder, at det er nødvendigt, at beløbet bør være betydeligt over et enkelt års kontingent/vejbidrag, dels fordi der kan være flere års tilgodehavender, og dels af hensyn til at fremtidssikre beløbet.

En fremtidssikring af beløbet er nødvendigt for at tage højde for den situation, at foreningen i fremtiden kan få flere og langt mere udgiftskrævende opgaver overdraget af kommunen. Inden for de senere år har der f.eks. været reel risiko for, at foreningen ville få overdraget etablering og drift af vejbelysningen, samt klimasikring af vejene - begge opgaver som ville have medført lånoptagelse og en flerdobling af det øjeblikkelige kontingent/vejbidrag.

På den baggrund skal Bestyrelsen foreslå, at beløbet ikke længere er hæftet op på Realkreditrådets anbefaling, men fastsættes som et fast beløb på 25.000 kr. Dette beløb er efter bestyrelsens opfattelse i en størrelsesorden, hvor det på den ene side er betydeligt under, hvad der kræves i dag, på den anden side tilstrækkeligt højt til at opfylde ovenstående krav om at tjene som garanti for flere års tilgodehavender eller hvis foreningen skulle få flere og udgiftskrævende opgaver end i dag.

Bestyrelsen har konsulteret foreningens advokat, som på baggrund af dialog med bestyrelsen har foreslået den nye formulering.

Ifølge foreningens vedtægter, § 12, kan et forslag til vedtægtsændring vedtages, når mindst 2/3 af medlemmerne stemmer for forslaget. Såfremt der ikke er 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, vil der efterfølgende blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor der kræves 2/3 flertal *af de fremmødte*, for at forslaget er vedtaget.