

Forslag til overtagelse af COBO's arealer vedrørende fællesvaskeri og selskabslokale

Forslag til GF's generalforsamling den 29. januar 2025

Introduktion

Lige siden Vejlesøparken blev bygget for over 50 år siden, har der været fællesvaskeri og et samlingssted for beboerne. Oprindeligt var der i stueetagen i blok 1 en restaurant med tilhørende hyggeområder. Ved ombygningen i 2003 blev restauranten nedlagt, og i stedet blev der etableret et selskabslokale.

Disse to centrale fællesfaciliteter blev registreret som en del af ejerlejlighed 231 tilhørende ejeren af restlejlighederne. Oprindeligt var det Codan, senere SEB og siden 2017 har COBO været ejer af lejlighed nr. 231. Det ville være mere korrekt at registrere disse arealer som ejerforeningens fællesarealer ifølge myndighedernes model for ejerlejligheder.

I 2009 insisterede bestyrelsen på en dokumenteret aftale, for hvem skulle investere i forbedringerne, og hvordan kunne man sikre en normal afskrivningsperiode? Desuden indeholdt beboernes lejekontrakter adgang til disse fællesfaciliteter. Den midlertidige løsning var at oprette en lejekontrakt på 167 m² til selskabslokalet og 220 m² til fællesvaskeriet. Lejemålet blev tilbagedateret til 1. januar 2004, og lejen trådte i kraft den 1. oktober 2009.

Lejekontrakten blev etableret mellem SEB Pensionsforsikring og Vejlesøparkens Grundejerforening. Lejeren overtog alle installationer og løsøre uden vederlag, mod at ejer fraskrev sig vedligeholdelsespligten.

Lejen blev fastsat til den proportionale del af udlejers del af ejendomsskatten på lejlighed 231. Udlejer blev fritaget for at betale fællesudgifter og vedligehold af de omtalte 387 m².

Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side. For tiden udgør lejemålet 16.845 kroner per måned.

Problemstilling

Den anvendte udlejningsmodel er utidssvarende og ikke i overensstemmelse med myndighedernes generelle struktur for ejerlejligheder med fællesarealer og fællesfaciliteter. Ordningen er ikke ulovlig, men en mærkelig konstruktion, som hverken ejer eller lejer har glæde af. Udlejer har ingen fortjeneste på ordningen, men kan heller ikke anvende arealerne til andre formål, da udlejer ikke kan opsige lejemålet, og lejer har ingen hensigter om at nedlægge disse to velfungerende fællesfaciliteter. Desuden har udlejer forpligtet sig til at lejerne af restlejlighederne har adgang til disse faciliteter.

Både udlejer og lejer er enige om at normalisere denne ordning ved at overdrage arealerne på 387 m² til grundejerforeningens fællesarealer.

I praksis ændrer det ingenting ud over, at administrationen bliver forenklet og lettere at forstå for de personer, der administrerer ordningen, herunder bestyrelsen. For grundejerforeningen vil der dog være en mindre årlig besparelse, idet fællesarealerne beskattes mindre end de 387 m² beskattes i den nuværende ordning. Men det er ikke økonomien, der er hovedårsagen til forslaget.

Løsningsbeskrivelse

Overdragelsen af de 387 m² fra COBO til grundejerforeningen forudsætter, at en landinspektør foretager en ommatrikulering og en opdatering af BBR registret. Desuden skal aftalen mellem grundejerforeningen og ejeren af lejlighed 231 udarbejdes, så den er juridisk korrekt og bindende for begge parter.

Grundejerforeningen påtager sig de administrative omkostninger ved formaliseringen af denne aftale. COBO stiller som betingelse, at skattevæsenet accepterer, at overdragelsen ikke medfører en væsentlig ekstrabeskatning. COBO's lejere vil fortsat have adgang til disse to fællesfaciliteter, men måske skal de fremtidige lejekontrakter justeres som konsekvens af forslaget gennemførelse.

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den i Bilag A angivne arealoverdragelse fra ejeren af lejlighed 231 til grundejerforeningens fællesarealer. Generalforsamlingen godkender også, at ejerforeningen bærer de administrative omkostninger ved denne transaktion. Disse forventes at være af mindre størrelse, da der ikke er tale om et køb.

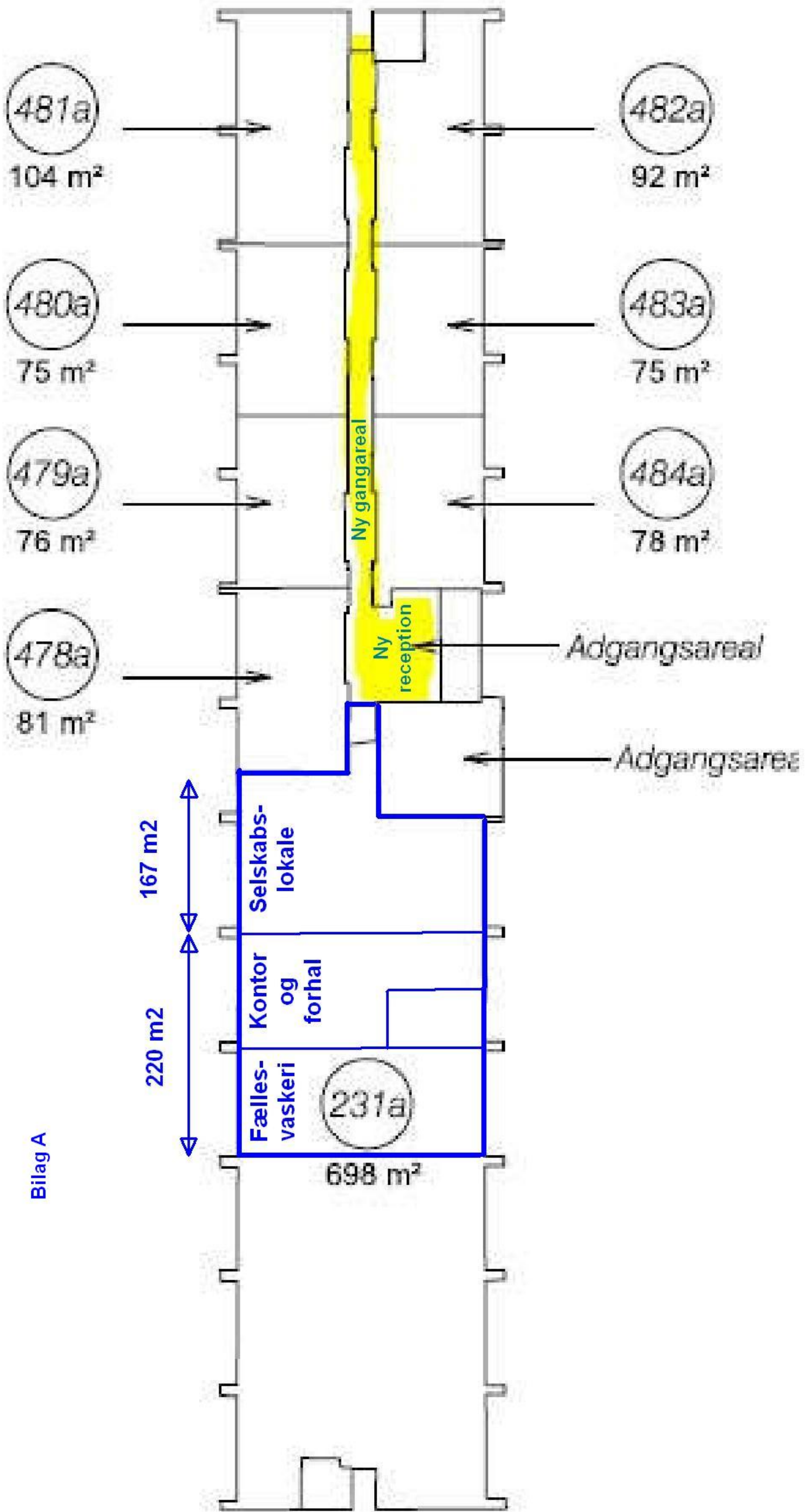
Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bilag A: Tegning over de arealer, der overføres som fællesarealer

Bilag B: Lejekontrakten fra 2009

Bilag A



LEJEKONTRAKT

§ Parterne og det lejede

Udlejer: SEB Pensionsforsikring A/S (CVR 16420018)

Lejer: Grundejerforeningen Vejlesøparken

Det lejede:

Arealer på i alt 387 m² beliggende i ejerlejlighed nr. 231 tilhørende SEB.
Arealerne anvendes af Grundejerforeningen som følger:

- 167 m² til selskabslokale og
- 220 m² til vaskeri

Beliggenhed: Vejlesøparken 1, stueetagen

§ 2 Lejemålets begyndelse og ophør

Lejemålet begynder den 1. januar 2004. Betaling af leje sker dog først fra og med 1/10- 2009.
Lejemålet kan opsiges med skriftligt af lejer med 1 måneds varsel til den første hverdag i en måned.
Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side.

§ 3 Formål og anvendelse

Lejer overtager lejemålet med det formål at anvende arealerne til henholdsvis fælleslokale og vaskeri til brug for beboerne i Vejlesøparken. Lejer ejer alt inventar og maskiner mm. i lokalerne, og udlejer har intet ansvar herfor, ligesom al ansvar for driften i forbindelse med brugen som vaskeri og fælleslokale også påhviler lejer.
Lejer må ikke anvende det lejede til andet formål end nævnt ovenfor.

Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har dog efter udlejers anvisninger ret til at foretage installationer og ombygning af det lejede, når ændringerne sker for at opfylde krav fra offentlige myndigheder vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Sådanne installationer tilhører lejer.
Såfremt brandmyndighederne kræver udførelse af særlige indretninger, udføres disse efter udlejers anvisninger, idet udgiften bæres af parterne med halvdelen til hver. Disse installationer tilhører udlejer.

Lejer skal respektere de på ejendommen lyste servitutter og andre ejendomsbyrder.

Det lejede skal benyttes på en måde, så det ikke ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener på ejendommen, dens øvrige brugere og omkringliggende ejendomme og disses brugere.

§ 4 Betaling af leje og depositum

Lejen svarer til det til enhver tid anvendte beløb til drift, indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet samt en andel –baseret på arealet 387 m² - af udlejers ejendomsskat og fællesudgifter vedr. ejerlejlighed nr. 231.

Lejer overtager således på ikrafttrædelsesdagen den totale drift, vedligeholdelse og fornyelse af lejemålet og betaler løbende alle udgifter af enhver art, bl.a.:

Udgiftstype	Skønnet udgift	Betales af
Al vedligeholdelse samt fornyelse af lejemålet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
El- forbrug i lejemålet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Varme- og gasforbrug og telefonforbrug i lejemålet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Al fornyelse, vedligeholdelse og drift af maskiner i vaskeriet	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Alle serviceabonnementer og lignende, der har relation til lokalerne	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
Al rengøring i lokalerne	Se budget for 2009/10, Bilag 1	Betales af lejer direkte til leverandør
En andel af ejendomsskatten for ejerl. nr. 231	Kr. 28.177,94, se Bilag 2 Beløbet er fordelt efter flg. brøk: <i>Selskabslokalet:</i> <u>Ejendomsskat for 231 x 167</u> 1.372 <i>Vaskeriet:</i> <u>Ejendomsskat for 231 x 220</u> 1.372	Betales af udlejer og opkræves efterfølgende hos lejer
En andel af fællesudgifterne for ejerl. nr. 231	Kr. 98.007,21, se Bilag 2 Beløbet er fordelt efter samme brøk som ovenfor mht. ejendomsskatten.	Betales af udlejer og opkræves efterfølgende hos lejer

Andelen for ejendomsskat og fællesudgifter betales dog først fra og med 1/10- 2009, baseret på tallene for 2009.

Budgettet indeholder ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved denne aftales indgåelse. Senere udgifter påhviler også lejer at betale, idet enhver form for udgift vedr. driften og vedligeholdelsen/fornyelsen af lejemålet er udlejer uvedkommende.

Lejer er pligtig at holde lejemålet fuldt forsikret mod brand og anden bygningsbeskadigelse under for Ejerforeningen 1 dt gældende ejendomsforsikring. På udlejers forlangende skal lejer dokumentere, at forsikringspræmien er betalt.

Ejendomsskatter og fællesudgifter opkræves af udlejer hvert år uden varslning.
Der betales ikke depositum.

§ 5 Særlige vilkår

Al vedligeholdelse, reparation samt fornyelse af lejemålet og andet udstyr, materiel, maskiner m.v. i lejemålet påhviler lejer. Udlejer er ikke ansvarlig for tab som følge af driftsforstyrrelser, avancetab eller indirekte tab i forbindelse med driften af vaskeriet og selskabslokalet.

Det påhviler lejer at sørge for, at det lejede holdes i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre, og lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

Udlejer har ret til at gennemføre forbedringer i/af det lejede og opkræve en lejeforhøjelse i forbindelse hermed i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejeloven.

Lejer overtager lejemålet i vel vedligeholdt stand og er pligtig til at aflevere det i samme stand. Ved lejemålets ophør er lejer pligtig at aflevere eventuelle nøgler eller adgangskort til udlejer.

§ 6 Miljøforhold

Lejers brug må ikke medføre forurening af ejendommen.

Deponering af farlige og forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.

Såfremt lejers virksomhed bevirker affald ud over det sædvanlige, eller affald af giftig eller på anden måde farligt karakter, påhviler det lejer selv at bortskaffe det.

Lejers opfyldelse af miljøretlige pligter i forbindelse med opbevaring af evt. emballage m.v. skal ske på containerpladsen.

Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for tab, der opstår som følge af eller i forbindelse med driften af lejemålet.

§ 7 Tvister

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

§ 8 Tinglysning

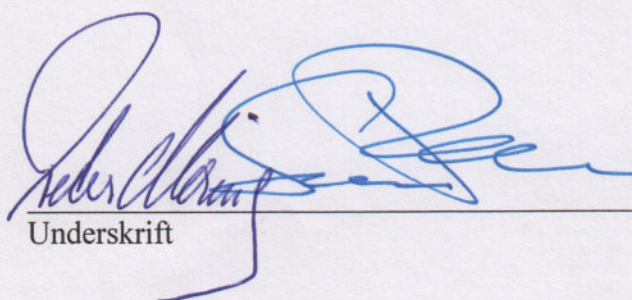
Lejer er berettiget til at lad nærværende kontrakt lyse på ejendommen med prioritet efter de byrder og hæftelser, som er tinglyst på tinglysningstidspunktet.

Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, kan udlejer foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

§ 9 Underskrifter

Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, Bilag 3.

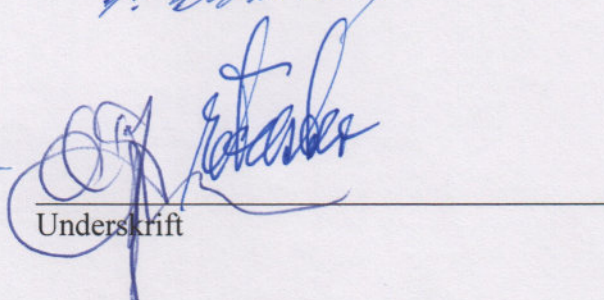
Udlejer:



Underskrift

Lejer:

S. Svendsen



Underskrift

Bilag 1: Budget for Grundejerforeningen Vejlesøparken (incl. vaskeri og selskabslokale) 2009/2010

Bilag 2: Beregning af andel af ejendomsskatter og fællesudgifter (baseret på beløb fra 2009)

Bilag 3: By- og Boligministeriets checkliste