

BESTYRELSENS MOTIVATION OG BEMÆRKNINGER TIL DE STILLEDE FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER.

GENERELT:

Bestyrelsen for AB Duegården forslår, at der foretages en række ændringer i andelsboligforeningens vedtægter.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at vedtægterne skal præciseres, således at de enkelte andelshavere alene hæfter med deres indskud, og det præciseres, at foreningen ikke kan beslutte at optage lån med personlig hæftelse medmindre alle er enige herom.

Der har til stadighed i foreningen været forskellige opfattelser af foreningens fremtidige bæredygtighed, og det er bestyrelsens opfattelse, at andelshavene generelt skal have mulighed for at kunne opsige deres medlemskab af foreningen, således ingen bliver stavnsbundet i foreningen.

Bestyrelsen stiller derfor også forslag om, at man kan opsige sit medlemskab af foreningen med 6 måneders varsel og overdrage andelen til foreningen for en samlet overdragelsessum på kr. 0,00. I tilfælde af opsigelse får man således heller ikke betaling for udførte forbedringer.

Det er endvidere bestyrelsens opfattelse, at man skal indføre en bestemmelse om, at boligafgiftsforhøjelser alene kan vedtages med kvalificeret flertal.

Bestemmelsen om opsigelse indebærer eksempelvis også, at i det omfang andelsboligforeningen vedtager boligafgiftsforhøjelser, vil der også i den situation være mulighed for at opsige medlemskab af foreningen.

Foreningen kan herefter overdrage andelen til nye andelshavere.

Herudover er det bestyrelsens opfattelse, at vedtægtens bestemmelse om vedligeholdelsespligten skal præciseres, således at det klart af vedtægterne fremgår, hvad foreningens vedligeholdelsespligt omfatter, og hvad andelshavernes vedligeholdelsespligt omfatter.

De hidtidige vedtægter har været uklare. Det vil således komme til at fremgå af vedtægterne, at foreningen har pligt til at vedligeholde samtlige VVS- og varmeinstallationer incl. afgreninger i ejendommen frem til og med lukkehaner i de enkelte lejligheder. Andelshaverne har dog

fortsat vedligeholdelsespligten af rør efter individuelle lukkehaner i lejlighederne for koldt og varmt vand, samt faste afløb fra køkkenvask, bad og toilet.

Bestyrelsen finder, at det er mest hensigtsmæssigt, at det er foreningen, der forestår udskiftning af radiatorer m.v. og forestår den løbende vedligeholdelse heraf.

Endelig er det bestyrelsens opfattelse, at foreningen er bedst tjent med, at man sikrer den fornødne faglighed omkring udarbejdelse af regnskab og andelskroneberegning, hvorfor man foreslår, at vedtægterne ændres således at man skal vælge en statsautoriseret revisor, og en revisor med særligt kendskab til andelsboligforeningers regnskabsforhold.

Bestyrelsens bemærkninger til de enkelte bestemmelser:
§ 5. Bestyrelsen foreslår en præcisering af vedtægten, således at det ikke er muligt at træffe beslutning om personlig hæftelse, medmindre, der er enighed herom. Derfor udgår 2. del af § 5. Bestemmelsen hænger sammen med § 27, stk. 4, hvor det fremgår, at påtagelse af personlig hæftelse og forhøjelse af indskud kræver enighed.
§ 10. Bestyrelsen foreslår, at vedligeholdelsespligten udvides, således at foreningen har forpligtelsen til også at vedligeholde radiatorer, ventiler og termostater. Andelshaverne har fortsat vedligeholdelsespligten af rør efter individuelle lukkehaner i lejligheden.
§ 12. Bestyrelsen foreslår en præcisering og forenkling af bestemmelsen. Medlemmerne har i forvejen fri udlejningsret.
§ 15. Bestyrelsen foreslår, at man kan udtræde af foreningen enten ved overdragelse af sin andel eller ved opsigelse af sit medlemskab af foreningen.

§ 23.

Bestyrelsen foreslår, at der indsættes en bestemmelse om, at man kan opsige sin lejlighed med 6 måneders varsel til den 1. i en måned. Det lange opsigelsesvarsel skyldes, at foreningen skal have mulighed for at videreoverdrage eller udleje lejligheden.

§ 25.

Stk. 1.4.

Bestyrelsen foreslår en henvisende præcisering til, at boligafgiften alene kan forhøjes med kvalificeret flertal.

§ 27. stk. 2.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften alene skal kunne forhøjes med kvalificeret flertal. Ved en ændring af bestemmelsen sikrer man, at der er en solid opbakning til boligafgiftsforhøjelser.

Bestyrelsen foreslår, at der ikke kan foretages indskudsforhøjelser uden enighed, ligesom bestyrelsen foreslår, at en præcisering af vedtægten, hvorefter personlig hæftelse kræver det enkelte medlems tiltræden.

§ 33.

Bestyrelsen foreslår, at man alene kan vælge en statsautoriseret revisor til at bistå sig i forbindelse med udarbejdelse af regnskab m.v., ligesom det ønskes præciseret, at den pågældende revisor skal have et særligt kendskab til regnskabsforhold og de regnskabsstandarder, der forefindes indenfor andelsboligområdet. Formålet er at sikre, at der ikke er usikkerhed om benyttelse af regnskabsprincipper og opgørelse af formue og andelsværdi.