

Kommentarer og uddybende forklaringer

Følgende tekst giver en uddybning og forklaring på hvorfor enkelte paragraffer er som de er, i udkastet til nye vedtægter. Der er ligeledes givet en bemærkning om hvorvidt dette udgør en ændring i forhold til de gamle vedtægter.

§ 1 og 2 er blot angivelser af fakta, som de nu engang er, hvilket ikke reelt er en ændring.

§ 3 er en videreførelse af de gamle vedtægter, men bemærk også at der her gives regler for hvornår man har mulighed for fremleje. De angivne regler er enslydende med den praksis vi har anvendt de senere år i foreningen og der vil derfor ikke være ændringer i de tilladelser der bliver givet.

§ 4 angiver den pris der skal betales for andelen i grundfonden. Den nærmere præcisering af dette fremgår af **§ 14** som omtales senere. I **§4** er det blot nævnt at prisen kan bestå af flere beløb, sådan som det nu er mest belejligt rent administrativt. Hvis vi fx laver et depositum så er det lettere at tilbageholde et beløb når folk flytter og evt. bruge dette til at udbedre skader der ført blev opdaget efter fraflytningen.

I **§5** står der at man ikke har andel i foreningens gæld. Dvs. hvis foreningen går konkurs kan man kun tabe indskuddet – ikke de penge man har sat i banken eller i pensionsopsparing.

§ 6 angiver at når man har betalt så får man et grundfondsbevis, samt at dette – der i princippet er et investeringsbevis- ikke betyder at man får et afkast af dette. Det er dog tydeliggjort at der er tale om et andelsbevis, hvilket ikke var helt klart i de tidligere vedtægter, hvor det kun fremgik af selve grundfondsbeviserne. Derudover er der nogle angivelser af hvordan man håndterer sammenlægninger af boliger, for det tilfælde at vi skulle få flere af disse. Disse angivelser er uændrede i forhold til tidligere praksis.

§ 7 og 8 angiver at man får en "lejekontrakt" og at huslejen skal betales efter bruttoarealet ligesom i lejeboliger. Dette er som vi tidligere har gjort. Da vi imidlertid er i den situation at enkelte boliger har inddraget fællesarealer til deres egen beboelse har vi indført nogle ændringer således at disse beboere fremover skal betale for det. Hvis dette er uoverkommeligt for dem, vil de kunne returnere kælderarealerne til foreningen.

I **§ 9** skal I bemærke, at der også er to yderligere regelsæt for vedligeholdelse. Det ene er en **vedligeholdelsesplan** for alle de ting der vedrører fremtidige fællesinvesteringer i vinduer, tage, fundamenter el og internet. Den anden vedrører **vedligeholdelsesregler** for den vedligeholdelse som beboerne selv skal foretage. Vedligeholdelsesregler udarbejder vi selv, mens **vedligeholdelsesplanen** bliver lavet ved en gennemgang af bygningerne. Den skal typisk give mulighed for at beregne omkostningerne til fælles vedligeholdelse 15-20 år ud i fremtiden således at man langsomt kan tilpasse huslejen til det nødvendige niveau og undgå at der kommer voldsomme huslejestigninger i enkelte år.

§ 10 er en tydeliggørelse af at beboerne har ret til at ændre deres bolig lige som de har lyst til – så længe det foregår på en ordentlig og lovlig måde. Når ændringer skal meldes til bestyrelsen så er

det for at sikre at man ikke laver ændringer der er så uheldige at det kan underminere bygningen eller påvirke andre beboere. Dette svarer også til tidligere praksis.

§ 11 om fremleje indeholder de regler som vi har benyttet de seneste 5 år. De er relativt stramme og giver ikke mulighed for udlejning når man er på ferie el.lign. Det er dog nok nødvendig med disse regler for at undgå at der er megen trafik ud og ind af boligerne – af folk der kun er her kortvarigt. Disse kan man selvfølgelig godt lette lidt på hvis man synes der er behov, men dette gøres bedst i **fremlejeregelsættet** der udarbejdet til **§ 33.4**.

§12 angiver at der skal være en **husorden** for god opførsel. Det har vi allerede og den eksisterende videreføres. Denne husorden er ikke nærmere beskrevet i vedtægterne, hvilket betyder at man kan ændre i den efter behov uden de omstændeligheder der er forbundet med vedtægtsændringer.

§13 omhandler hvorledes boliger skifter beboer. Den er delt i 4 dele, hvor de 3 første angiver at beboeren har ret til at give boligen til andre slægtninge ved dødsfald, skilsmisse og i øvrigt efter at have boet her i 2 år. Kun hvis man ikke ønsker dette, er det foreningen der tildeler boligen via ventelisten. Der er **ventelisteregler** der skal følges i den forbindelse. Vi følger de eksisterende indtil generalforsamlingen vedtager nye.

§14 omhandler prisen der skal betales for andelen. Dette har været svært at give et bud på og der kan være ting I vil ændre på.

Prisen dannes af to forskellige typer værdisætninger: andelen i fællesværdier og værdi af individuelle forbedringer.

De individuelle forbedringer er ikke noget vi kan lave regler for, hvis beboerne skal have fuld frihed til at indrette deres bolig som de har lyst til. Hvis man har lyst til at installere et toilet af rent guld og putte diamanter på dørhåndtagene; så er det tilladt og vil blive vurderet efter faste regler. At afsætte boligen, er i sidste ende beboerens egen hovedpine og foreningen skal ikke betale for eventuelle tåbelige indretninger. Når man sælger boligen kan man blive nødt til at gå ned i pris for at finde en køber, hvilket vil sige at man miste penge, fordi ingen vil købe dem til vurderingen.

Fællesværdierne kan vi godt lave regler for. Her er det vigtigt at der er værdier som foreningen råder over og som den kan bruges til sikkerhedsstilling ved lånoptagning. Hvis man fx reservere 50% af den offentlige vurdering til dette kan man imidlertid ikke også udele det samme 50% til andelene. Det vil kort sagt kun være 50% af værdierne der kan fordeles mellem andelshaverne/medlemmerne.

Om det skal være 50%, 40% eller 30% der skal udeles kan man diskutere. Man kan også vælge at prisen skal sættes lavt og eventuelt blot fastholde den hvor den er nu, hvilket er ca. 800 kr for en toværelses bolig. Dette vil en generalforsamling kunne beslutte, da der kun er angivet en øvre grænse der sikrer eventuelt fremtidigt lånebehov.

I skal dog bemærke at denne værdifastsættelse er lavere end hvis vi gjorde beboernes værdier op efter de gamle vedtægter. Her er værdien af grunden som vi købte alene ca. 30% af den samlede offentlige vurdering på ca. 100 mill. kr og yderligere værdier som vinduer og varmecentraler vil nok bringe beløbet noget over 50%.

Vi kan imidlertid ikke både have høje andelsværdier og billig husleje for børn af ejendommen, så derfor er vi endt på 50% som maksimumsværdi. Dette skulle også betyde at når priserne på andelsboliger tager udsving på op til 50% inden for få år, så skulle det ikke være noget der vil påvirke fraflyttende beboere i større grad.

Som udgangspunkt vil vi imidlertid bruge satsen 25% idet dette betyder at der ikke vil være nogen væsentlig værdiforøgelse for boligerne. Kun hvis generalforsamlingen kan blive enige om at ændre denne vil der reelt ske en ændring i priserne for boligerne.

Hvis man bruger oplysningerne fra regnskabet fra 2012/13 så vil man beregne værdien af en andel til (den angivne indefrysning er diskuteret i § 32):

	Angivelse i regnskab	i kr	i mill kr
1	Anlægsaktiver	109007000	109,01
2	Omsætningsaktiver	4290120	4,29
3	Samlede aktiver	113297120	113,30
4	Indefrysning 20%	22659424	22,66
5	Udlodningssum	90637696	90,64
6	Udlodningsandel	25% <-----	
		22659424	22,66
7	Langfristet Gæld	19871239	19,87
8	Kortfristet Gæld	692938	0,69
9	Samlet gæld	20564177	20,56
10	Netto værdi	2095247	2,10
11	Brutto etage areal	12060	
12	Pris pr. kvm	173,73	
	1 værelse	30 kr. 5.212,06	
	2 værelse	52 kr. 9.034,23	
	4 værelse	104 kr. 18.068,47	
	6 værelse	156 kr. 27.102,70	

De individuelle forbedringer har i perioden 2010 til 2014 ligget på 25.000 til 580.000 for 4-værelses boliger. Der er ikke udført vurderinger i to-værelsesboliger i perioden. Dette sideløbende system kører videre som altid hvilket betyder at vi ved overgangen til de nye vedtægter samlet set ikke vi mærke nogen væsentlig ændring i priser på boliger.

Bemærk dog også at der nu er angivelser om hvad man skal gøre hvis man er uenig i vurderingen. Disse er taget fra standardvedtægter for andelsboliger.

§15 angiver procedurer for overdragelsen. Disse er også efter standardvedtægterne, med rettelser der gør det muligt at fortsætte den nuværende praksis.

§ 16 til 18 præcisere at hvis man ellers opfører sig ordentligt så kan man blive i boligen så længe man har lyst. Hvis man opsig sin bolig skal man følge reglerne og hvis man ikke opfører sig ordentligt kan man blive smidt ud – efter samme regler.

§ 19 er blot en yderligere præcisering af § 13 og §16-19, hvis nu nogen skulle være i tvivl om disse.

§ 20 til 21 handler om hvordan generalforsamlingen gennemføres. Det er angivet som i standardvedtægterne og svarer til det som vi har gjort tidligere.

§ 22 omhandler afstemninger og der er her en væsentlig ændring i forhold til de gamle vedtægter idet man kan gennemføre vedtægtsændringer med kun 2/3 af beboernes stemmer uanset fremmøde ved en genindkaldelse. Dette svarer til standardvedtægterne og vil formodentligt være hensigtsmæssigt hvis man skal ændre mindre betydende forhold som fx regnskabsåret, hvilket ikke kan tiltrække et stort antal medlemmer til generalforsamlingen.

§ 23 til 27 indeholder vigtige ændringer i forhold til de eksisterende vedtægter og praksis. Det skal fremhæves at det nu fremgår at bestyrelsen skal have en **forretningsorden**, hvilket ikke fremgår af de gamle vedtægter. Ligeledes er der sat en økonomisk grænse for hvilket beslutninger bestyrelsen kan tage uden at rådføre sig med generalforsamlingen. Endeligt udgår KAB af foreningens bestyrelsessammenhænge, hvilket dog ikke ændre på praksis da KAB ikke har deltaget i arbejdet de seneste 8-10 år.

§ 28 indeholder en væsentlig ændring idet KAB ikke er angivet som administrator. Dette er en konsekvensrettelse i forhold til den tidligere tilladelse der blev givet af KAB. Bemærk dog at dette ikke skal forstå således at KAB udskiftes som administrator i forbindelse med vedtægtsændringen. Dette er der ingen planer om.

§ 29 og 30 er standardvedtægterne rettet til således, at vi kan fortsætte den administrative praksis der er udviklet med KAB. Der vil derfor ikke være tale om reelle ændringer.

§ 31 svarer til de regler vi vedtog ved seneste vedtægtsændring i 2012, med henvisning til at de gamle vedtægters angivelse var ulovlig. Disse fremgår ikke af den udgave af de gamle vedtægter der er udsendt.

§ 32 afviger betydeligt fra de gamle vedtægter idet KAB ikke automatisk skal have et eventuelt overskud. Det er dog fortsat angivet at KAB eller en anden boligsocial organisation skal have op til 20% af foreningens værdier for at sikre en fastholdelse af ideen med disse vedtægter i fremtiden. Der skal kort sagt betales en dumme-bøde hvis fremtidige letsindige beboere forsøger at "score kassen" under en midlertidig økonomisk højkonjunktur, ved at ændre hensigten med vedtægterne.

§ 33 er en huskeseddel til bestyrelsen således at de bliver mindet om hvilket andre regelsæt de skal følge og i øvrigt sørge for at beboerne har adgang til. Disse kan ændres på almindelige

generalforsamlinger i fremtiden uden at vedtægterne ændres. Disse regelsæt kan dog ikke være i strid med de rettigheder og pligter der er angivet i vedtægterne.