

AB Klintholm

Referat

Ekstraordinær Generalforsamling

Torsdag den 8. maj 2014 kl. 18.00 i gården

På den ekstraordinære generalforsamling var 7 andelshavere til stede, heraf 0 ved fuldmagt. Der er 33 andele i alt.

Baggrund for Ekstraordinær Generalforsamling

På Generalforsamlingen den 24. april 2014 blev der stemt om 2 forslag til vedtægtsændringer. Der var for begge forslag 18 andelshavere der stemte for. Ingen stemte imod eller stemte blankt.

Da der ikke var 2/3 af andelshaverne til stede på Generalforsamlingen skal de 2 forslag, for at blive endeligt vedtaget, vedtages med 2/3 flertal på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Afstemning vedr. forslag til vedtægtsændringer

Ad 1: Valg af dirigent

BO HOLST - MIKKELSEN blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt, idet den ifølge vedtægterne skal indkaldes med minimum 8 dages varsel.

Ad 2: Afstemning vedr. forslag til vedtægtsændringer

Begrundelse for forslag til vedtægtsændringer

Forslagene er begrundet i et ønske om at undgå unødvendige tvister og ubehagelige overraskelser i forbindelse med salg af andele. Når der er tvister, er det typisk ifbm. el og VVS. Bestyrelsen anbefaler også ensartet vurdering af lejlighederne, og en præcisering af reglerne, hvis køber efterfølgende finder mangler. Der herudover tale om opdateringer i forhold til eksisterende lovgivning.

Forslag 1

Følgende paragraf erstatter vedtægternes nuværende paragraf 20.

§ 20 Overdragelsessum

Overdragelsessummen udgør værdien af andelen i andelsboligforeningens formue, forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand.

Stk. 2. Værdien af andelen i andelsboligforeningens formue sættes til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris fastsættes i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i andelsboligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage. Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes i forhold til anskaffelsespris, alder og slidtage. Er andelsboligens vedligeholdelsesstand usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 4. Værdier jf. stk. 3 opgøres i en vurderingsrapport udarbejdet af en professionel vurderingsmand, som er udpeget af bestyrelsen. Vurderingsrapporten er gyldig i 6 måneder. Sælger (den udtrædende andelshaver) betaler omkostningerne til vurderingsrapporten. Opstår der uenighed om værdifastsættelsen, fastsættes prisen ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, parterne har udpeget og som er bekendt med andelsboligforhold. Kan parterne ikke blive enige, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal til besigtigelsen af andelsboligen indkalde både sælger, køber (den indtrædende andelshaver) samt bestyrelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvordan omkostningerne skal fordeles mellem parterne, idet der herved tages hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5. Sælger skal sørge for, at der udføres et el- og vvs-syn af andelsboligen, som udarbejdes af autoriseret elektriker og vvs-installatør, udpeget af bestyrelsen. Sælger betaler omkostningerne.

Forslaget blev vedtaget med:

7 stemmer for

0 stemmer imod

0 blanke stemmer

Forslaget til vedtægtsændringer er hermed endeligt vedtaget og indgår herefter i AB Klintholms vedtægter.

Forslag 2

Følgende paragraf erstatter vedtægternes nuværende paragraf 23.

§ 23 Fremgangsmåde ved overdragelse af andel

Ejendomsadministrator opretter en overdragelsesaftale mellem sælger og køber, som køber, sælger og bestyrelsen underskriver. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftalen samt håndtering af salget. Køber betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal sælger udlevere informationer i henhold til andelsboliglovens § 6, stk. 1 til køber, herunder et eksemplar af andelsforeningens vedtægter, referat af seneste generalforsamling, herunder seneste ordinære generalforsamling, ejendommens energimærke, andelsboligforeningens seneste årsrapport og budget samt nøgleoplysninger. Sælger skal opstille overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, udførte forbedringer, inventar, løsøre og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, til køber. Sælger skal inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køber bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til i særlige tilfælde at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelsen om straf. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for besvarelse af sælgers forespørgsler og udlevering af materiale. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 3. Indgår sælger en formidlingsaftale med ejendomsmægler om salg af andelsboligen, skal ejendomsmægler sikre, at oplysninger i henhold til stk. 2 udleveres. Opretter ejendomsmægler en købsaftale mellem sælger og køber, skal der ikke udarbejdes en overdragelsesaftale af ejendomsadministrator jf. stk. 1. I stedet skal ejendomsadministrator udarbejde et tillæg, til ejendomsmæglerens købsaftale. Tillægget skal udleveres samtidig med administrators besvarelse af ejendomsmæglerens henvendelse om oplysninger i henhold til stk. 2. Tillægget skal underskrives af bestyrelsen, når sælger og køber har underskrevet. Stk. 4-7 finder tilsvarende anvendelse for handler forestået af ejendomsmægler. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr hos ejendomsmægleren for besvarelse af dennes forespørgsler og udlevering af materialet. Køber betaler omkostningerne til udarbejdelse af tillæg til købsaftalen på foreningens vegne.

Stk. 4. Senest 2 uger før overtagelsesdagen skal køber indbetale overdragelsessummen kontant til andelsboligforeningens konto. Indgås overdragelsesaftalen mindre end 2 uger før overtagelsesdagen, skal overdragelsessummen indbetales senest 2 dage efter aftalen er indgået. Sælger og køber kan aftale, at overdragelsessummen skal deponeres på andelsboligforeningens konto, eller køber skal stille en bankgaranti tidligere end 2 uger før overtagelsesdagen. Overdragelsessummen, der indestår på andelsboligforeningens konto, forrentes ikke. Senest 2 uger efter overtagelsesdagen afregner ejendomsadministrator efter fradrag af andelsboligforeningens tilgodehavender og ejendomsadministrators gebyrer. Først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægsshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Ejendomsadministrator er berettiget til at opkræve gebyr for afregning af rettighedshavere og transporter m.fl. Sælger betaler omkostningerne på foreningens vegne.

Stk. 5. Bestyrelsen er ved afregning overfor sælger berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser.

Stk. 6. Senest 2 uger efter køber har overtaget andelsboligen skal den være gennemgået for mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget. Der kan kun anmeldes krav om mangler, der ikke er medtaget i vurderingsrapporten og, som der ikke allerede er givet et nedslag for eller er udbedret af sælger. Køber kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser om skjulte mangler. Mangelindsigelsen skal skriftligt præsenteres for sælger og bestyrelsen. Forlanger køber prisnedslag, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, bede ejendomsadministrator tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, så beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Det tilbageholdte beløb frigives til sælger på dennes anmodning, når der er forløbet 6 måneder fra overtagelsesdagen, hvis

køber ikke dokumenterer, at der er indgået forlig, eller køber ikke inden samme frist har taget retslige skridt til gennemførelse af krav mod sælger.

Stk. 7. Købers adgang til mangelindsigelser jf. stk. 6 begrænses, hvis sælger har givet et nedslag i overdragelsessummen i forhold til maksimalprisen. Nedslaget er til fuld og endelig afgørelse og inkluderer evt. fejl og mangler i vurderingsrapporten, som det er aftalt sælger ikke skal udbedre, samt fejl og mangler konstateret efter overtagelsesdagen. Er forbedringer og/eller fejl/mangler fejlvurderet, og maksimalprisen derved overskrides, kan køber kræve en evt. overpris refunderet jf. andelsboligloven § 16. Køber og sælger kan aftale at stk. 7 fraviges.

Forslaget blev vedtaget med:

7 stemmer for

0 stemmer imod

0 blanke stemmer

Forslaget til vedtægtsændringer er hermed endeligt vedtaget og indgår herefter i AB Klintholms vedtægter.

A/B Klintholm, København

Dato: 8. maj 2019

Dirigent: Bo Holst

Referent: Bo Holst

Peter Røschman (formand): Peter Røschman

Bo Holst-Mikkelsen: Bo Holst

Katja Lange: Katja Lange

Michael Brevadt: Michael Brevadt

Niels C Jensen: Niels C Jensen