



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 26. april 2010 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Søblik i Kulturhuset Indre By, lokale 2, beliggende Charlotte Ammundsens Plads 3, 1359 København K.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 9. april 2009 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2009, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2010 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - A. Bestyrelsen stiller forslag vedr. åbning af venteliste, ventelistegebyr og etablering af kassekredit med et kreditmaksimum på kr. 500.000,00, jf. bilag 1.
 - B. Bestyrelsen stiller forslag til vedtægtsændringer, jf. bilag 2.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af formand til bestyrelsen.
8. Valg af bestyrelsessuppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard
- Advokatfuldmægtig Christian Turley

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Helle Sørensen
- Justina Thorning Clark
- Rikke Hovgaard Lorentzen (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Rie Græsborg (ved fuldmagt til Lene Gade Hansen)
- Sissel Fuglsang-Smidt
- Malene Bøgehus Rasmussen
- Monica Carlsson
- Anette Mainz
- Thomas Avlund (ved fuldmagt til Peter Ziolo)
- Lene Gade Hansen
- Peter Ziolo
- Jette Fergo
- Susanne Calundan (ved fuldmagt til Jette Fergo)
- Silvia D'ippolito
- Susanne Lorentzen (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Janne Thorning (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Christina Møller Poulsen
- Sys Jensen

* * *

Ad 1 - Valg af dirigent:

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard, bød velkommen til ordinær generalforsamling 2010 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator som dirigent uden modkandidater.

Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten bemærkede, at det af vedtægternes § 24 fremgår, at den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilken betingelse var opfyldt.

Dirigenten bemærkede, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var fremsendt til foreningens medlemmer den 9. april 2010 og at generalforsamlingen dermed var indkaldt i overensstemmelse med vedtægternes § 25 ligesom indkaldelsen indeholdt den fornødne dagsorden som beskrevet i vedtægternes § 24.

Dirigenten konstaterede, at der i alt var mødt 18 andelshavere ud af Foreningens 24 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig efter vedtægternes § 26, idet mindst 1/3 af Foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen.

Dirigenten erklærede derefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig og forespurgte for god ordens skyld, om der var nogen, der havde indvendinger herimod, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning:

Herefter overlod dirigenten ordet til formand Justina Thorning Clark, der afgav beretning på bestyrelsens vegne, hvilken beretning er vedhæftet dette generalforsamlingsreferat.

Dirigenten takkede formand Justina Thorning Clark for beretningen og tilkendegav, at der var mulighed for at stille spørgsmål eller kommentere bestyrelsens beretning.

Der var enkelte spørgsmål til bestyrelsens beretning, hvilke besvaredes af formand Justina Thorning Clark.

Der var derefter ikke yderligere spørgsmål og kommentarer, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at bestyrelsens beretning var godkendt. Ingen gjorde indsigelser herimod.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2009, herunder værdiansættelse og revisionsberetning:

Dirigenten bemærkede, at årsrapporten var sendt ud med indkaldelsen, hvorfor den forudsattes kendt af de fremmødte.

Dirigenten gennemgik årsrapporten i hovedtræk og bemærkede bl.a. i denne forbindelse, at

- revisor havde afgivet blank revisionspåtegning.
- de samlede ordinære indtægter har udgjort 1.229.593 kr.

- i samme periode har de ordinære udgifter udgjort 1.294.097 kr.
- årets ordinære resultat før betaling af afdrag på prioritetsgæld har udgjort et underskud på -64.504 kr.
- det samlede resultat efter afdrag på prioritetsgæld har udgjort et underskud på -346.377 kr.
- ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 udgør 23.800.000 kr.
- ejendommens handelsværdi pr. 31. december 2009 ifølge valuarvurdering udgør 27.100.000 kr.
- foreningens egenkapital udgør 11.597.289 kr.
- andelskronen, såfremt ejendommen værdisættes i henhold den offentlige ejendomsvurdering skulle fastsættes til 6.024,57 mens andelskronen, såfremt ejendommen værdisættes i henhold til valuarvurdering kan fastsættes til 7.738,85., hvilket efter Note 3 i regnskabet er den andelskrone, der maksimalt kan fastsættes.

Efter gennemgangen af årsrapporten tilkendegav dirigenten, at der var mulighed for at stille spørgsmål eller kommentere årsrapporten.

Justina Thorning Clark bemærkede, at bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til det maksimalt mulige 7.738,85.

Der var herefter en række yderligere kommentarer samt spørgsmål til årsrapporten, herunder spurgte en andelshaver til baggrunden for, at der var en række poster, der i budgettet for 2009 var sat til 0, men hvor der alligevel havde været udgifter.

Heroverfor bemærkedes til eksemplifikation, at årsagen til, at der var afholdt udgifter til valuarvurdering med 12.875 kr., mens der var budgetteret med 0 kr. herfor var, at foreningen ikke tidligere havde anvendt valuar til at værdisætte ejendommen, men i stedet havde lagt den offentlige vurdering til grund herfor.

Justina Thorning Clark bemærkede med tilslutning fra dirigenten, at der altid vil være fravigelser til et budget, idet et budget jo alene er et overslag over hvilke indtægter og udgifter, der vil være over en periode.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, herunder at an-

delskronen som foreslået af bestyrelsen blev fastsat til 7.738,85 ligesom årets resultat overførtes til næste regnskabsår. Herimod gjorde ingen indsigelser.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2010 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Dirigenten bemærkede, at behandlingen af pkt. 4 burde afvente behandlingen af forslag F, idet forslaget kunne have betydning for budgettet. Herimod var der ingen indsigelser.

Efter behandlingen af forslag F gennemgik dirigenten budgettet i hovedtræk og bemærkede i den forbindelse, at budgettet ændres i forhold til det med indkaldelsen fremsendte, bl.a. af den årsag, at der med vedtagelsen af forslag F om etablering af vandmålere måtte budgetteres med yderligere håndværkerudgifter på mindst 100.000 kr. Foruden omkostning til etablering af vandmålere drøftedes, at der kunne opstå yderligere udgifter forbundet med ejendommens varmemålere, hvorfor det besluttedes at ændre budgetposten vedrørende håndværkerudgifter fra 75.000 til 210.000 kr.

Dirigenten bemærkede herefter under henvisning til ændringen af budgettet, at der budgetteres med indtægter for 1.229.900 kr. og udgifter på i alt 1.129.900 kr. i 2010, således at overskuddet af den ordinære drift forventedes at være 100.000 kr. Med fradrag af afdrag på prioritetsgæld på 289.000 kr. vil årets resultat udgøre et underskud på -189.900 kr.

Der var ikke spørgsmål til det ændrede budget.

Efter gennemgangen af drifts- og likviditetsbudgettet indskærpede dirigenten, at det var bydende nødvendigt, at foreningen vedtog en boligafgiftsstigning, idet det nuværende boligafgiftsniveau ikke var tilstrækkeligt til at dække foreningens omkostninger og, at foreningen på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse var i restance bl.a. til administrationen, da administrationen havde måttet betale regninger for foreningen, som foreningen ikke selv kunne betale.

Ingen andelshavere gjorde indsigelse mod en boligafgiftsstigning og der fulgte herefter en kort drøftelse af, hvor meget boligafgiften skulle stige, hvorefter det besluttedes at stemme om, hvorvidt boligafgiften skulle stige med 5 eller 10 %.

4 stemte for en boligafgiftsstigning på 5 % mens 8 stemte for en boligafgiftsstigning på 10 %, hvorfor dirigenten kunne konstatere, at en boligafgiftsstigning på 10 % var vedtaget.

Da der herefter ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer tog dirigenten det som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte drifts- og likviditetsbudgettet med den ene ændring, at boligafgiften forhøjes med 10 %. Ingen gjorde indsigelse herimod.

Ad 5A - Forslag:

Dirigenten forudsatte, at forslagene var kendt for de fremmødte, idet forslagene var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslagene er vedhæftet dette generalforsamlingsreferat som bilag 1, hvortil der henvises.

Forslag A: forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende åbning af venteliste.

Justina Thorning Clark motiverede kort forslaget og anførte, at størstedelen af de opskrevne på ventelisten ikke var aktivt boligsøgende.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget satte dirigenten spørgsmålet til afstemning og kunne konstatere, at forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag B: forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende ventelistegebyr.

Justina Thorning Clark motiverede kort forslaget og anførte, at foreningens ventelistegebyr var meget lavt sammenlignet med andre andelsboligforeninger.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget satte dirigenten spørgsmålet til afstemning og kunne konstatere, at forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag C: forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende kassekredit.

Justina Thorning Clark motiverede forslaget og anførte, at foreningens likviditet var meget stram samt, at foreningen på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse var i restance til administrationen. Der var enkelte spørgsmål til forslaget, som besvaredes af Justina Thorning Clark og dirigenten.

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget, satte dirigenten spørgsmålet til afstemning og kunne konstatere, at forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Ad 5B - Forslag:

Dirigenten bemærkede, at der efter fremsendelsen af indkaldelsen til generalforsamlingen var fremkommet forslag F, hvilket dirigenten foreslog blev behandlet før de med indkaldelsen fremsendte forslag D og E. Der var ingen indsigelser herimod, hvorefter forslag F behandlede.

Forslag F: forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende vandmålere.

Justina Thorning Clark motiverede forslaget og anførte i denne forbindelse, at formålet med etablering af vandmålere var at opnå en fair fordeling af foreningens vandudgifter, ligesom det ville være et miljøvenligt tiltag, da betaling af vandforbrug i henhold til måler erfaringsmæssigt fører til, at man sparer på vandet. Justina Thorning Clark anførte i tilknytning hertil, at medvirkende årsag til, at bestyrelsen fremsatte forslag om etablering af vandmålere nu var, at der i år muligvis kunne opnås tilskud til etableringen fra Københavns Kommune.

Der var en række spørgsmål og kommentarer til forslaget, herunder tilkendegav flere andelshavere et ønske om mere konkrete oplysninger om, hvilke omkostninger, det ville indebære for den enkelte andelshaver at etablere vandmålersystem i foreningens ejendom. Det drøftedes herefter at ændre forslaget således, at det til forslaget tilføjedes, at omkostningerne til etablering af vandmålersystemet inkl. moms maksimalt måtte koste 100.000 kr.

Da der var tilslutning til denne ændring af forslaget, og da der ikke var yderligere spørgsmål og bemærkninger til forslaget, satte dirigenten det ændrede forslag, hvorefter omkostningerne til etablering af vandmålersystemet inkl. moms maksimalt måtte koste 100.000 kr. til afstemning.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at 10 stemte for forslaget, mens 5 stemte imod, hvorfor forslag F med tilføjelsen om, at etablering af vandmålersystemet inkl. moms maksimalt måtte koste 100.000 kr. var vedtaget.

Forslag D: forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende vedtægtsændring.

Dirigenten forudsatte, at forslaget var kendt for de fremmødte, idet forslaget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslaget er vedhæftet dette generalforsamlingsreferat som bilag 2, hvortil der henvises.

Dirigenten læste forslaget op og motiverede dette, idet dirigenten bemærkede, at baggrunden for forslaget var, at nogle jurister var af den opfattelse, at en andelshaver, der ikke kunne sælge sin andelslejlighed ved udbud gennem foreningens venteliste og ved udbud af ejendommen gennem ejendomsmægler modtog købstilbud til en lavere pris end andelslejligheden var udbudt til ved udbud til foreningens venteliste, ville være forpligtet til på ny at udbyde andelslejligheden gennem foreningens venteliste til den pris, ejendomsmægleren havde vurderet andelslejligheden til, og først når dette ikke havde medført et salg, kunne udbyde andelslejligheden til salg gennem en ejendomsmægler.

Da der ikke var spørgsmål til forslaget satte dirigenten spørgsmålet til afstemning. Dirigenten bemærkede, at da der var tale om en vedtægtsændring krævede endelig vedtagelse af forslaget – udover, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede, hvilken betingelse var opfyldt – at 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget. Da der var mødt 18 andelshavere skulle forslaget således have tilslutning fra minimum 12 af de fremmødte.

Dirigenten kunne konstatere, at 14 andelshavere stemte for, hvorfor forslaget var endeligt vedtaget.

Forslag E: forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende vedtægtsændring.

Justina Thorning Clark motiverede forslaget og anførte i denne forbindelse, at bestyrelsesmedlemmerne ikke er kyndige til at vurdere og fastsætte pris for forbedringer etc., at det er opslidende for bestyrelsesmedlemmerne at blive inddraget i de tvister der opstår mellem sælger og køber, og at bestyrelsen derfor mente, at det var nødvendigt, at vurderingen foretages af en objektiv vurderingsmand.

En andelshaver udtrykte bekymring over, hvorvidt en udefrakommende vurderingsmand ville tage hensyn til, at foreningens ejendom er gammel, og at ejendommens/lejlighedernes stand bærer præg heraf. Der fulgte herefter en drøftelse af fordele og bagdele ved at lade udefrakommende professionelle vurderingsmænd vurdere og fastsætte pris for forbedringer etc.

Da der ikke var yderligere spørgsmål og/eller kommentarer til forslaget satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten bemærkede, at da der var tale om en vedtægtsændring krævede endelig vedtagelse af forslaget – udover, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede, hvilken betingelse var opfyldt – at 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget. Da der var mødt 18 andelshavere skulle forslaget således have tilslutning fra minimum 12 af de fremmødte.

Dirigenten kunne konstatere, at 17 andelshavere stemte for, hvorfor forslaget var endeligt vedtaget.

Ad 6 – Valg af bestyrelse:

Dirigenten oplyste, at Justina Thorning Clark, Anne Sophie Jacoby, Sissel Fuglsang Schmidt og Uffe Gade Hansen var på valg, samt at alle – undtagen Anne Sophie Jacoby – var villige til genvalg.

Christina Poulsen tilkendegav, at hun stillede op til bestyrelsen. Der var ikke yderligere andelshavere der ønskede at stille op til bestyrelsen.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at Justina Thorning Clark, Sissel Fuglsang Schmidt og Uffe Gade Hansen var genvalgt ligesom Christina Poulsen var valgt, alle uden modkandidater. Dirigenten lykønskede med valget.

Ad 7 – Valg af formand for bestyrelsen:

Justina Thorning Clark blev genvalgt som bestyrelsesformand uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Justina Thorning Clark med genvalget.

Ad 8 - Valg af bestyrelsessuppleanter:

Som bestyrelsessuppleant blev valgt Jesper Juul Madsen uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Jesper Juul Madsen med valget.

Ad 9 – Valg af administrator:

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard, blev genvalgt uden modkandidater og takkede for valget.

Ad 10 – Valg af revisor

Gyrn·Lops·Brandt·Statsautoriserede Revisorer A/S blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 11 – Eventuelt:

Der var enkelte bemærkninger, herunder bemærkede en andelshaver, at han oplevede lugt-

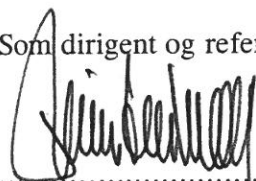
gener i sin lejlighed, hvortil bestyrelsen tilkendegav at ville undersøge muligheden for at opsætte en røghætte, der muligvis kunne løse problemet.

Justina Thorning Clark bemærkede, at der ville blive lukket for fyret den 1. maj for at spare penge. Enkelte andelshavere protesterede herimod, hvorfor det besluttedes først at lukke for fyret 1. juni.

Endeligt bemærkede Justina Thorning Clark, at foreningen snart havde 25 års jubilæum og at der var planer om at markere dette.

Da der herefter ikke var yderligere, der ønskede ordet, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 20.50 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent:



.....
Henrik Amand Holtegaard

Bestyrelsesberetning for 2009

2009 har været et travlt år for salg i foreningen. Vi har solgt 4 lejligheder og 3 af dem har været til nye andelshavere. Mads i 7A, 2. th., som I mødte sidste år til generalforsamlingen, Silvia og Jesper i 7A, 2. th. og Christina og Nikolas i 7A, 4. th. Vi byder jer alle velkommen i foreningen. Et par af salgene har været svære rent administrativt, hvorfor bestyrelsen igen i år har foreslået vedtægtsændringer omkring salg.

I regnskabet ses det, at vi har haft mange store uforudsete håndværkerudgifter og disse omfatter isolering af mellemrummet mellem 7A, st. tv. og kælderen, reparation af kælderloftet, reparationer af fyret, samt fejlfinding og reparation af lys i gården og i opgangen 7A. Desuden har vi købt postkasser, hvilket var et lovkrav, men også en post vi ikke havde budgetteret med.

Bestyrelsen har bestilt nye varmemåler som kan fjernaflæses. Vores nuværende måler er ved at være forældet hvilket kan give fejlaflæsninger, og Minol gav os et tilbud på systemudskiftning som virkede fornuftigt. Udskiftning af systemet og målerne på radiatorerne foregår til september når de nuværende måler alligevel skal aflæses, hvilket skulle formindske generne for alle.

Bestyrelsen mål for 2010 er at gennemgå foreningens indtægter og udgifter grundigt. Vi mener, at der er uoverensstemmelser mellem foreningens indtægter og udgifter, som burde undersøges nærmere. Vi vil gerne finde de konkrete steder, hvor vi kan spare på foreningens udgifter, men også steder hvor brugerbetalingen skal reguleres så det dækker udgifterne bedre. Vores mål for 2010 er at skabe en bedre balance i foreningens økonomi.

Forslag F til generalforsamlingen vedrørende vandmålere

Bestyrelsen foreslår, at foreningen installerer vandmålere i alle lejligheder.

Vandmålere vil sikre en mere nøjagtig og ligeligt fordeling af udgifterne for foreningens vandforbrug. Bestyrelsen mener, at det kan være i forholdet mellem indtægter og udgifterne for vand, at vi finder en af årsagerne til foreningens underskud. Desuden vil det være et miljøvenligt tiltag for i følge Københavns Energi falder det samlede forbrug ml. 10-25 %, da de enkelte forbruger ofte sparer mere på vandet når de selv skal betale for det.

Hvis vi vedtager forslaget nu er der mulighed for at søge tilskud til installationerne gennem Københavns Energi som bevilger op til 1000kr. pr. lejlighed. At vi har mulighed for at få tilskud til installationsudgifterne er en af grundene til at vi burde gøre det nu i stedet for at vente på at vandmålere bliver et lovkrav.

(Forslaget er skrevet af bestyrelsen d. 17.4. og omdelt til andelshaverne d. 21.4.)

Forslag A til afstemning på generalforsamling vedr. åbning af venteliste.

Bestyrelsen foreslår, at den eksterne venteliste åbnes for at alle foreningens andelshavere kan skrive 2 nye op.

Vi foreslår dette, fordi selvom der pt. er mange på listen har vi oplevet en manglende interesse ved de 2 sidste eksterne salg. Ved det ene salg var der kun 1 reel interesseret og ved det andet ingen, så det var nødvendigt at finde en køber udefra.

 Forslag B til afstemning på generalforsamling vedrørende ventelistegebyrer.

Bestyrelsen foreslår følgende forhøjelse af ventelistegebyrerne:

1. Gebyret for opskrivning på ventelisten forhøjes fra 100 kr. til 150kr.
2. Det årlige gebyr forhøjes fra 25kr. til 50kr. pr. år.

 Forslag C til afstemning på generalforsamlingen vedrørende kassekredit.

Foreningen har pt. ingen kassekredit og derfor foreslår bestyrelsen at foreningen opretter en kassekredit på ca. 500.000kr.

Kassekreditten har til formål at give foreningen luft i økonomien og midler til evt. uforudsete udgifter som måtte opstå i fremtiden.

Desuden skal den bruges til dækning af administrators nuværende udlæg på ca. 100.000kr. for foreningen, samt til afregning af samtlige af foreningens regninger for 2010.

Forslag D til afstemning på generalforsamling vedr. vedtægtsændring.

Bestyrelsen foreslår, at der til foreningens vedtægter tilføjes bestemmelse om, at en andelshaver er berettiget til frit at sælge sin andelslejlighed til en reduceret pris, når andelslejligheden i medfør af vedtægternes § 14, stk. 2 har været udbudt til indtegnede på ventelisterne til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15. Sælger vil således ikke være forpligtet til på ny at udbyde andelslejligheden til indtegnede på ventelisterne til den reducerede pris forinden andelslejligheden kan sælges igennem eksempelvis ejendomsmægler til en reduceret pris..

I konsekvens af dette forslag foreslår bestyrelsen en tilføjelse til vedtægternes § 14 som nyt stk. 5 som følger:

”Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 15, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 14, stk. 2, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 10 % af den udbudte lovlige pris eksklusiv løseøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 14, stk. 2 skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at indtegnede på ventelisten, når lejligheden udbydes første gang til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker lejligheden tilbudt igen til en lavere pris, hvis lejligheden ikke kan sælges til den udbudte lovlige pris efter § 15.”

Forslag E til afstemning på generalforsamling vedr. vedtægtsændring.

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 16, som lyder:

"Stk. 1. Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet."

Ændres således, at bestemmelsen herefter lyder:

"Stk. 1. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Bestyrelsen skal sørge for, at det er den sædvanligt benyttede vurderingsmand, der benyttes. Et medlem af bestyrelsen skal deltage i besigtigelsen af andelen sammen med vurderingsmanden. Vurderingshonoraret betales af sælger og køber med halvdelen hver. Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter retningslinierne i § 15. Såfremt det fremgår af vurderingsrapporten, at andelens vedligeholdelsesstand er mangelfuld kan bestyrelsen og/eller sælger kræve, at manglerne ved vedligeholdelsesstanden udbedres i forbindelse med salget.

Stk. 2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det fastsatte nedslag for mangelfuld vedli-

geholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.”

Bestyrelsen 9. april 2010