

År 2011, den 26. april, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Alléparken V i Radisson Blu, Falkonér Centeret, Falkonér Allé 9, 2. sal lokal 202, 2000 Frederiksberg.

Formanden Nicolai Nørr Korolkiewicz bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, samt de rettidige indkomne og offentliggjorte forslag fra andelshaverne, der blev behandlet under dagsordenens pkt. 5.

Dirigenten oplyste, at ud af 48 andelshavere var 34 til stede heraf 4 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, herunder til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der var omdelt før generalforsamlingen og derfor ikke blev læst op. Beretningen er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

- En andelshaver tilkendegav, at det var hans opfattelse, at der var fejl i beretningen, idet tilstandsrapporten fra Teknologisk Institut ikke var omdelt men alene lå på foreningens hjemmeside.
- Med hensyn til klimarapporten fra Peter Jahn & Partnere A/S blev det forespurgt, om denne var kasseret, hvortil formanden oplyste, at det var den ikke, men at det havde taget længere tid at udarbejde første udkast end først antaget, og at dette udkast krævede lidt tilretninger inden den endelige version kunne omdeles.
- For at undgå rotter blev det opfordret til andelshaverne, at man lukker lågerne på skraldespandene, så de ikke tiltrækker rotter.
- I forbindelse med boligafgiftsstigningen pr. 1. januar 2011, kunne det af andelshaverne konstateres, at garage- og parkeringsleje ikke samtidig var blevet sat op, således som det var blevet vedtaget 10. april 2000. Advokat Nicholas Wantzin oplyste, at denne ikke var opmærksom på vedtagelsen tilbage fra år

2000, men naturligvis ville der blive set på det efter generalforsamlingen og rettet til, såfremt der var lavet en fejl, hvilket det efterfølgende har vist sig at være tilfældet.

- En andelshaver forespurgte til, hvorfor cykelstativ var blevet etableret udenom generalforsamlingen. Formanden oplyste til dette, at der var for mange cykler i foreningens cykelkældre og at man blev nød til at gøre noget ved cykelparkeeringen. Det blev derfor drøftet i bestyrelsen og administrationen havde været inde over. Der blev endvidere opfordret til, at gitterlågen til og fra Frederiksberg Alle blev bedre at åbne og bestyrelsen oplyste til dette, at man var på opgaven og allerede havde bestilt en murer til at løse opgaven.
- Der blev endvidere opfordret til at se på muligheden for at få penge fra Frederiksberg Kommune til at fugtsikre, hvilket bestyrelsen oplyste at de ville se på.
- Der blev opfordret til, at bestyrelsen fik set på fortovet langs Dr. Priemes Vej.
- Afslutningsvis tilkendegav en andelshaver, at for at undgå problemer, bør man ikke smide franskbrød ud til fuglene i gården.

Dirigenten konstaterede, at der nu deltog yderligere 2 andelshavere, hvorfor der var 36 til stede, heraf 4 repræsenteret ved fuldmagt.

Med ovennævnte bemærkninger kunne dirigenten notere, at der ikke var yderligere, hvorefter dirigenten ved håndsoprækning konstaterede, at beretningen var godkendt med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 hverken for eller imod.

3. Forelæggelse af årsrapporten for 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og forslag til andelspriser.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder andelsnoten. Advokat Nicholas Wantzin oplyste endvidere, at bestyrelsen stillede forslag om uændrede andelspriser på 42.

Efter forespørgsel kunne det oplyses, at skadedyrsbekæmpelse var udgift til rotter, herunder hvordan man forebygger mod disse i fremtiden.

Med hensyn til elevatorudgiften kunne dirigenten endvidere oplyse, at denne var korrekt sat.

På forespørgsel omkring, hvornår man ville ændre årsrapportens struktur, så den var i overensstemmelse med det modelregnskab der var udarbejdet, oplyste advokat Nicholas Wantzin, at så snart revisor oplyste, at denne var klar til at ændre måden at sætte årsrapporten op på, blev det taget op og drøftet med bestyrelsen

Efter gennemgang af årsrapporten var der en længere diskussion omkring andelsnoten, hvortil der blev stillet ændringsforslag til, at "bufferen" mellem det andelene handles til og foreningens egenkapital alene blev sat til kr. 3 mio, hvilket gjorde, at andelskronen kunne sættes til 43,48.

Årsrapporten uden andelsnoten blev herefter taget til afstemning først, hvortil dirigenten kunne konstatere, at årsrapporten var godkendt ved håndsoprækning med énstemmighed.

Med hensyn til andelsnoten fastholdte bestyrelsen sit forslag på 42 x indskuddet, mens ændringsforslaget gik på andelspriser på 43,48 x indskuddet. Forslaget om andelspriser på 43,48 x indskuddet blev taget til afstemning først, hvortil dirigenten kunne konstatere, at dette var forkastet med 12 stemmer for, 23 stemmer imod og 1 hverken for eller imod. Bestyrelsens forslag om andelspriser på 42 x indskuddet kunne dirigenten konstatere, var vedtaget med 26 stemmer for, 2 stemmer imod og 8 hverken for eller imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stiller forsalg om sædvanlig stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. juli 2011.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik driftsbudgettet for 2011. Til dette bemærkede en andelshaver, at der ikke var blevet lavet likviditetsbudget, som ellers anført i indkaldelsen og som man i øvrigt tidligere havde fået praktiseret i foreningen. Til dette oplyste advokat Nicholas Wantzin, at det var korrekt, at der ikke bliver udarbejdet likviditetsbudget.

Der var herefter en længere debat omkring budgettet, hvortil udgiften til elevatorer, og herunder alarmknappen i denne blev drøftet. Endvidere blev udgiften til tv-signalet drøftet, hvortil bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der var tale om et-strengs tv-signal, som gjorde, at man ikke kunne få individuelle pakker, som det var for nuværende. Med hensyn til foreningens hjemmeside oplyste bestyrelsen, at denne var blevet lavet for at kunne lægge flest mulige informationer ud, som gjorde det nemmere for alle at få flest mulige informationer fra foreningen. Samtidig var det også formålet at synliggøre foreningen i en konstant digitaliseringsorienteret omverden.

Med hensyn til den sædvanlige boligafgiftsstigning på 3 % pr. 1. juli 2011, blev det foreslået fra generalforsamlingen, at der ikke var nogen stigning i indeværende år, idet der havde været en betydelig stigning pr. 1. januar 2011. Til dette bemærkede bestyrelsesmedlem Peter Lind, at det sådan set var moralsk forkert, ikke at tage en sædvanlig stigning i boligafgiften på 3 %, idet den store stigning i 2011 skyldes projekter, der var vedtaget på en tidligere generalforsamling og derfor burde have den reelle effekt på huslejen.

Det blev derfor foreslået af dirigenten først at tage budgettet til afstemning og efterfølgende stemme om den sædvanlige stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. juli 2011.

Med hensyn til budgettet kunne dirigenten konstatere, at dette var vedtaget med 34 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 hverken for eller imod. Med hensyn til, at boligafgiften ikke skulle stige pr. 1. juli 2011 kunne dirigenten konstatere, at dette var vedtaget med 19 stemmer for, 11 stemmer imod og 6 hverken for eller imod. Boligafgiften vil således ikke have sin sædvanlige årlige stigning pr. 1. juli 2011.

5. Forslag.

- a. Forslag fra bestyrelsen om at give bestyrelsesmedlem Nicolai Nørr Korolkiewicz et honorar på kr. 2.000 pr. måned, såfremt han er villig til at tage en 2 årig periode til. Aflønningen skyldes, at formanden laver en del viceværtsmæssige opgaver, som den øvrige bestyrelsen kun finder rimeligt, at Nicolai Nørr Korolkiewicz bliver belønnet for.**
-

Bestyrelsesmedlem Børge Nielsen fremlagde forslaget og tilkendegav, at set i lyset af, at formanden ikke ønskede at fortsætte som formand og da man ikke fra bestyrelsens side synes der var andre kandidater til at overtage posten som formand, havde man forespurgt til, hvorfor formanden ikke ønskede at fortsætte, hvilket egentlig hovedsagelig skyldtes de viceværtslignende opgaver som formanden til tider måtte udføre. Bestyrelsen havde derfor, udenom formanden, foreslået at give den nuværende formand et honorar på kr. 2.000 pr. måned for at tage en 2 årig periode mere. Bestyrelsesmedlem Børge Nielsen oplyste at denne i princippet var imod forslaget om aflønning, men at han ikke så andet alternativ, og at det kun skulle gælde i denne 2 årig periode og i øvrigt at bemyndigelsen var begrænset til den nuværende formand Nicolai Nørr Korolkiewicz.

Der var herefter en kortere debat omkring forslaget, hvortil nogle andelshavere tilkendegav, at hvis forslaget skulle vedtages, som de egentlig ønskede, skulle forslaget være gældende for alle og ikke kun den nuværende formand. Formanden oplyste, at færdiggørelsen af studier kombineret med erhvervelsen af en fuldtidsstilling var medvirkende til, at fritiden blev en mangelvare. Formanden var desuden enig i, at bestyrelsesarbejdet var frivilligt, men at honorering nu engang var kravet for at fortsætte som formand. Efter den kortere debat, blev forslaget taget til afstemning.

Nogle af deltagerne på generalforsamlingen bad om skriftlig afstemning vedrørende nærværende forslag, hvorfor skriftlig afstemning blev gennemført. Efter optælling af de skriftlige stemmer, kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget med 30 stemmer for, 5 stemmer imod, 0 stemmer hverken for eller imod og 1 ugyldig.

b. Forslag fra Erik Heilmann om vedtagelse af nyt § 32, stk. 2 i foreningsvedtægterne jf. bilag 2.

Erik Heilmann fremlagde sit forslag og motiverede dette med begrundelse, at de svar der var blevet givet igennem de senere år, ikke efter forslagsstillers opfattelse var gode nok og at man derfor havde brug for en kritisk revisor i foreningen. Forslagsstiller oplyste endvidere, at forslaget tidligere havde været oppe på generalforsamlingen men dette havde advokat Birgitte Grubbe i sin tid vurderet som nødvendigt, når man havde en statsaut. revisor på lønningslisten, hvilket forslagsstiller mente nu var bevist, ikke var korrekt. Forslagsstiller foreslog, at en uvildig andelshaver, som f.eks. Jane Dannesøe Jensen kunne påtage sig opgaven og oplyste, at der naturligvis var tale om en uaflønnede opgave på foreningens vegne.

Bestyrelsesmedlem Børge Nielsen oplyste, at man efter den samlede bestyrelses opfattelse ikke kunne se, at det var nødvendigt og at forslaget kun kunne ses som en mistillid til den nuværende bestyrelse. Forslaget var ikke godt nok, idet administrationen jo er inde over og vurdere faktura, ligesom der er en revisor på.

Efter en kortere debat omkring forslaget, blev forslaget taget til afstemning, hvortil der var begæret skriftlig afstemning. Inden den skriftlige afstemning, blev afstemningsreglerne gennemgået, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at forslaget var forkastet med 10 stemmer for, 22 stemmer imod og 4 hverken for eller imod.

c. Forslag fra Erik Heilmann om procedure i forbindelse med salg af andelsbolig jf. bilag 2.

Erik Heilmann fremlagde forslaget og oplyste, at der var tale om et forslag for at give bestyrelsen en hjælpende hånd i forbindelse med salg af andele. Såfremt forslaget blev vedtaget, ville der være en fremgangsmåde for, hvorledes overdragelse skulle ske, hvilket ville give kontinuitet. Endvidere blev der opfordret til, at man benyttede en anden vurderingsmand end Jesper Herget eller Friborg & Lassen til at vurdere andele.

Formanden oplyste til forslaget, at bestyrelsens opfattelse var at forslaget var at "skyde gråspurve med kanoner", og at det var unødvendigt med forslaget, idet den nuværende ordning fungerede udmærket. Mange af de ting, hvor man med forslaget ønskede bestyrelsen ind over, var det i dag nu sådan, at køber og sælger selv fandt løsninger på evt. problemer forbundet med overdragelsen af en andelslejlighed. Endvidere var det sådan i dag, at hvis man ikke havde forbedringer, blev der lavet aftale direkte mellem køber og sælger om en pris og hvis der var forbedringer, kom der altid vurderingsmand på sagen. Formanden understregede dog, at bestyrelsen ikke deltager i prismæssige forhandlinger med hverken køber eller sælger. Endvidere var det bestyrelsens opfattelse, at køber ofte var meget opmærksom på vurderinger og derfor bedre kunne forholde sig kritisk overfor dem og at det ikke var nødvendigt med en form for

tjekliste. Til dette bemærkede bestyrelsesmedlem Peter Lind, at såfremt man skulle have en sådan procedure, skulle den være mere detaljeret, idet der efter hans opfattelse var en del uklarheder i det fremlagte forslag.

Efter en kortere debat omkring forslaget, blev det konstateret, at dette var forkastet med 2 stemmer for, 31 stemmer imod og 3 hverken for eller imod.

d. Forslag fra Erik Heilmann om, at bestyrelsen bevilliger et beløb, der ikke må overstige kr. 10.000,00 til forskønnelse af terrassen i gården, i form af krukker, planteklasser, blomster m.m. Det forudsættes dog, at frivillige foretager indløb etablering og vedligeholdelse.

Erik Heilmann gennemgik ikke forslaget, hvorfor der blev gået direkte til afstemning, hvortil dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med 14 stemmer for, 4 stemmer imod og 18 hverken for eller imod. Med hensyn til, hvem der skulle være frivillig til at deltage i indkøb etablering og vedligeholdelse af forskønnelse af terrassen, oplyste Bente Andersen og Jane Møller, at de var interesserede og såfremt andre ønskede at deltage, blev man opfordret til at kontakte Bente Andersen.

e. Forslag fra Erik Heilmann om at generalforsamlingen henstiller, at generalforsamlingsreferater bliver omdelt senest 5 uger efter generalforsamlingen.

Erik Heilmann fremlagde forslaget, hvortil advokat Nicholas Wantzin oplyste, at man naturligvis forstod henstillingen og at man fra administrationen vil forsøge at få fristen overholdt.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesformand for 2 år genvalgtes Nicolai Nørr Korolkiewicz. Jan Sandorff opnåede ikke valg.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Thomas Bruun og Bente Andersen.

Som suppleant for 1 år valgtes Marie Storm. Der blev ikke valgt nogen 2. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af: Nicolai Nørr Korolkiewicz (formand), Peter Lind, Børge Nielsen, Thomas Bruun og Bente Andersen.

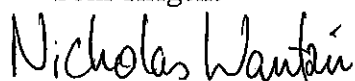
7. Eventuelt.

Der var intet at bemærke til punktet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.20.

Som dirigent

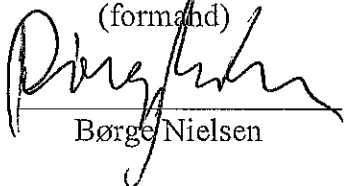


Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:



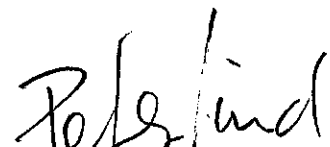
Nicolai Nørh Korolkiewicz
(formand)



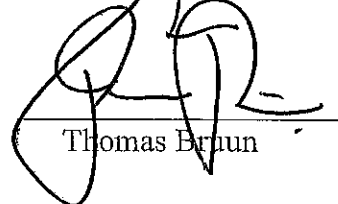
Børge Nielsen



Bente Andersen



Peter Lind



Thomas Bruun

Bestyrelsens beretning anno 2011:

Bestyrelsen vi gerne byde jer alle hjertelig velkommen til denne ordinære generalforsamling, her på 2.sal i Radisson Blu den 26. april 2011.

Flytning:

Foreningen vil gerne byde velkommen til Bente Andersen & Carsten Jensen, Mogens & Lone Paulsen og Niels Brandrup & Finn Brødsgaard som i løbet af 2010 flyttede ind i vores forening. I 2011 er Bo & Pia Nielsen og Mark Goldfinger & Malgorzata Wiczorkowska flyttet ind. Velkommen her i Alléparken V til jer alle.

Kontortid:

Kontorets åbningstid blev ultimo november 2010 ændret i anledning af diverse byggesagers afslutning. Den nuværende åbningstid virker tilfredsstillende i forhold til det nuværende antal personlige henvendelser.

Renovering af trappeopgangene, Dr. Priemes Vej 7-11:

I løbet af det forgangne år har tre af foreningens fire opgange fået renoveret og marmorert væggene. Derudover har dørene fået udskiftet kobberlisterne til nogle mere moderne udgaver ud til trappen. Resultatet af marmoreringen er blevet meget flot, men desværre voldte de nye lister flere beboere problemer med åbne- og lukkemekanismen. Bestyrelsen har begrædt dette overfor entreprenøren, men desværre uden held på grund af manglende eksplicite aftaler forud for renovationsarbejdernes påbegyndelse.

I forlængelse af renovering af trappeopgangene anså bestyrelsen det for en god idé at lade lampeskærmene på trappegangene og elevatorerne udskifte til nye og mere moderne modeller. Ligeledes blev der installeret nye lamper i mellemgangen

mellem indgangsparti og trapper således, at trappeopgangene blev bedre oplyst i nattetimerne.

De tre renoverede trappeopgange har ved samme lejlighed fået lavet en bedre løsning for så vidt angår måtter ved indgangspartierne.

Energimærkning:

I 2010 fik foreningen foretaget den lovpligtige energimærkning, som skal fornys hvert femte år. Resultatet af energimærkningen har vist sig tilfredsstillende, idet foreningens generelle energimærke er reduceret fra kategori "E" til "D", hvilket indikerer en optimering af foreningens energiforbrug.

Fugtproblemer:

I forårsmånederne sidste år udarbejdede Teknologisk Institut en tilstandsrapport for foreningens fugtproblemer. Det viste sig dengang, at foreningens isoleringstilstand ikke opfylder nutidens standarder, og samtidig, at de udvalgte besigtigede boliger viste en tendens mod manglende udluftning i lejlighederne. Anbefalingerne var klare; isolering, udluftning og ventilation kan gøre en forskel.

Klimarapport / Isoleringsrapport:

I november 2010 vedtog generalforsamlingen at lade Peter Jahn & Partnere udfærdige en klimarapport med henblik på at fremkomme med en helhedsvurdering af foreningens isoleringsbehov og udfordringer med skimmelsvamp. Rapporten skulle efter planen have været færdig, udleveret og behandlet på denne generalforsamling, men tidsplanen er ikke blevet overholdt. Bestyrelsen stiler mod at afholde en ekstraordinær generalforsamling så snart rapporten foreligger i sin endelige form.

Affald:

Eftersortering af affald volder stadig nogle beboere problemer, og der har igen i år

været ekstraudgifter til hhv. ejendomsservice og Frederiksberg Kommune for fjernelse af eksempelvis storskrald. Sortering af affald er blevet bedre siden sidste år, men der er stadig plads til forbedring. Bestyrelsen anbefaler igen alle i foreningen at huske, at sortering af affald er beboernes ansvar og pligt.

Rottefare:

I løbet af 2010 skete der flere rotteobservationer end hvad godt var. Bestyrelsen indstiller derfor på det kraftigste, at beboere tager nødvendige forholdsregler. Eksempelvis lukning af døren til det store skralderum ved bagindgangen til nr. 96 kræver en lav indsats.

Oprydning af cykler:

Bestyrelsen tog initiativ til at fjerne så mange gamle cykler som muligt. Især var ophobningen i cykelkælderen under nr. 96 betydelig.

Det er nu lykkedes at få fjernet en del cykler, men der står stadig mange cykler rundt omkring i ejendommen, som umiddelbart ikke ser ud til at blive benyttet, og som optager plads fra cykler, som dagligt må stå udenfor på grund af manglende plads. Bestyrelsen opfordrer derfor foreningens beboere til at gøre en ny indsats og rydde i deres cykelarsenal.

Moms på garager og parkeringspladser:

På den ordinære generalforsamling 2010 blev det vedtaget, at leje af garage- og parkeringsplads skulle reguleres således, at foreningen ikke blev forpligtet til at betale moms af denne udlejning. Administrator glemte - med efterfølgende beklagelse - at regulere denne leje, hvorfor foreningen stod foran en betydelig efterregulering i sidste kvartal i 2010. Historien fik alligevel en lykkelig slutning, da Landsskatteretten i en afgørelse af 17. november 2010 konkluderede, at momsopkrævning ved udlejning af parkeringspladser og garager i andelsforeninger under visse betingelser kunne fritages. Eftersom Alléparken V opfyldte - og til stadighed opfylder - disse betingelser, ansås det for unødvendigt at efterregulere

udlejningspriserne.

Parkeringsbøjler:

Foreningen har gennem længere tid haft problemer med biler uden tilhørsforhold til foreningen, som parkerede på de fem private parkeringspladser ved nordgavlen for enden af ejendommen. Problemerne opstod primært, fordi der ikke blev taget hensyn til det oplyste parkeringsskilt på væggen på nordgavlen.

Løsningen på dette tilbagevendende problem blev en opstilling af fem parkeringsbøjler til brug for lejere af parkeringspladserne, som med egen nøgle nu kan vippe parkeringsbøjlerne op og ned, alt afhængigt af om deres bil holder på parkeringspladsen eller ej.

Postkasser:

Foreningen blev i 2009 pålagt at lade postkasser opsætte til Post Danmarks fremtidige omdeling af post på grund af lovændringer. Af hensyn til renovationsarbejder i trappeopgangene på Dr. Priemes Vej 7-11, fik foreningen tildelt en dispensation, således at postkasserne først skulle sættes op i 2010.

Postkasserne virker umiddelbart tilfredsstillende, men det er et tilbagevendende problem, at reklamer fylder postkasserne hurtigt, hvilket gør det nødvendigt at tømme dem dagligt. Bestyrelsen anbefaler derfor, at beboere der rejser i sommerhus eller andre steder i længere tid ad gangen, overlader en nøgle til postkassen til en nabo eller ven i ejendommen som de stoler på, og som kan hjælpe med løbende tømning af postkassen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

12. april 2011

Bestyrelsen
A/B Alléparken V

Ang.: Forslag til fremlæggelse på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2011

Hermed 4 forslag, som ønskes behandlet på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2011:

Forslag nr. 1

Som nyt § 32, stk. 2 i foreningsvedtægterne indsættes: "Generalforsamlingen vælger desuden for 2 år ad gangen blandt andelshaverne en kritisk revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den kritiske revisor."

Forslag nr. 2

Procedure i forbindelse med salg af andelsbolig

Overdragelse, overdragelsessum og fremgangsmåden er omfattet af foreningsvedtægterne § 13-20.

Fremgangsmåden ved overdragelse/salg af andel og proceduren for sælger og bestyrelsen, samt køber og eventuelt ejendomsmægler skal følges.

- Sælger kontakter bestyrelsen for at aftale tid for vurdering.
- Skema til opgørelse af forbedringer og procedure i forbindelse med salg af andel udleveres til sælger.
- Når vurderingen er foretaget fremsender andelshaveren sit andelsbevis til administrator.

Vurdering

- Andelsboligforeningens eksterne og uvildige vurderingsmand, samt et bestyrelsesmedlem gennemgår lejligheden sammen med sælger. Pris for evt. løsøre aftales.
- Vurderingsmanden træffer afgørelse, om der skal foretages el- og vvs-tjek.
- Vurdering fremsendes af vurderingsmanden til bestyrelsen og kopi til sælger efter ca. 3-5 arbejdsdage.
- Mangler og udbedring heraf (udførelsesfrist m.v.) noteres på vurderingsskemaet eller som bilag hertil.
- Der vurderes i øvrigt efter principper i ABF-håndbogen. Forbedringer afskrives linært.
- Honorar til vurderingsmand opkræves hos sælger i forbindelse med salgsopgørelse. Honoraret udgør normalt kr. xxxxx
- Vurderingen er gyldig i 6 måneder.

Salgspapirer og godkendelse af køber

- Køber og sælger mødes med bestyrelsen (som regel formand og næstformand) for at underskrive "aftale om overdragelse af andel"/ salgsaftale.
- Salgsprisen beregnes som Andelsværdien (andelsbevisets pålydende værdi multipliceret med den på seneste generalforsamling godkendte andelskrone) +/- forbedringer/mangler.
- Bestyrelsen skal godkende køber og sikre, at de relevante informationer er modtaget og forstået. Herunder de informationer der er nævnt i "aftale om overdragelse af andel" og:
 1. Uddrag af lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, idet der særligt henvises til lovens § 5, § 15, stk. 1 og § 16, stk. 1 og 3)
 2. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kapitel 2.
 3. Andelsboligforeningen vedtægter.
 4. Andelsboligforeningens seneste årsregnskab med den i forbindelse med godkendelse af årsregnskabet vedtagne andelskrone.
 5. Referat fra sidst afholdte ordinære generalforsamling.
- "Aftale om overdragelse af andel" indeholder endvidere oplysning om boligafgift og á conto varmebidrag pr. måned samt antennebidrag.
- Der orienteres om at købesummen, første måneds boligafgift og á conto varme, samt udgifter i forbindelse med overdragelse af andel, opkræves af foreningens administrator og kan betales via Giro eller ved bankoverførsel.
- Bestyrelsen sikrer sig, at køber har fået udleveret opdateret hæfte med beboerinformation og husorden.
- Køber informeres om, at eventuelle mangler, der ikke er konstateret ved vurderingen, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen *inden 8 dage* efter overtagelsesdatoen.
- "Aftale om overdragelse af andel"/salgsaftalen underskrives af sælger, (plus evt. ægtefælle,) køber, samt bestyrelsen.
- Køber får udleveret en kopi af "aftale om overdragelse af andel" med påførte underskrifter af køber og sælger.
- Har sælger ikke fremsendt andelsbeviset til foreningens administrator, medbringes dette ved overdragelse af andel.
- Sælger orienteres om, at der tilbageholdes kr. 10.000,- til evt. udbedring af mangler, der anmeldes af køber inden 8 dage fra overtagelsesdato samt kr. 1.000,-, der afregnes i forbindelse med varmeopgørelsen.
- Umiddelbart inden overtagelsesdagen aflæser sælger el, som registreres og anmeldes til DONG Energy tlf.: 72 10 20 30 eller ved selvbetjening på: www.dongenergy.dk
- Umiddelbart inden overtagelsesdagen skal sælger bestille aflæsning af varmemeforbrug ved at ringe til Hertz Varmeregnskab på tlf.: 39 29 37 45 eller bestille aflæsning på: www.hertz-varmeregnskab.dk.
- Umiddelbart efter overtagelse aflæser køber el-måler, som registreres og anmeldes til DONG Energy tlf.: 72 10 20 30 eller ved selvbetjening på: www.dongenergy.dk (Kun hvis køber allerede er kunde hos DONG Energy).
- Køber og sælger aftaler selv tidspunktet for overdragelse, dog senest kl. 12:00 på overtagelsesdagen.
- Eventuelle mangler anmeldes skriftligt til sælger af bestyrelsen. Køber og sælger kan aftale hvorledes disse mangler udbedres eller afregnes. Hvis køber kræver det og manglerne er godkendt som mangler af foreningens bestyrelse, skal sælger udbedre disse mangler inden 14 dage efter sælger er blevet bekendt med manglernes art. Hvis denne frist ikke overholdes kan bestyrelsen udbedre manglerne på sælgers vegne og fratække omkostningerne i det tilbageholdte beløb.

Efter "aftale om overdragelse af andel" er underskrevet, kan spørgsmål vedrørende praktisk forhold i forbindelse med handlen rettes til foreningens administrator: Grubbe Advokater Advokatanpartselskab, Flytteafdelingen, Rita Adelhøj, tlf. 33 13 11 37, E-mail: ra@grubbe-advo.dk

Udgifter for sælger ved overdragelse af andel

- Vurderingshonorar, normalt kr. xxxxx
- Flyttegebyr til foreningens administrator kr. xxxxx
- Gebyr til foreningens administrator for gennemgang af Andelsboligbogen m.v. kr. xxxxx
- Administrationsomkostninger for foreningen ved berigtigelse af handlen kr. xxxxx

Udgifter for køber ved overtagelse af andel

- Den samlede købesum jf. "aftale om overdragelse af andel"
- Flyttegebyr til foreningens administrator kr. xxxxx
- Administrationsomkostninger for foreningen kr. xxxxx
- Udgift til navneskilt på lejlighedsdør og porttelefon kr. 0,00
- Første måneds boligafgift og á conto varmebidrag
- Depositum svarende til 2 måneders boligafgift

Salg af andel gennem ejendomsmægler

Sælger kan benytte en autoriseret ejendomsmægler til at finde en køber. Af hensyn til den aftale der laves mellem sælger og ejendomsmægleren, understreges det at ejendomsmæglerens eneste funktion er at finde en køber. Salget/overdragelsen af andelen er først gyldig, når "aftale om overdragelse af andel" er underskrevet af sælger, køber og bestyrelsen for andelsboligforeningen.

Salg af lejlighed

Efter afvikling af lejemålet med andelsforeningen (fracflytningsrapport, aflevering af nøgler mm.), fraflytter lejereren og bestyrelsen sælger lejligheden jf. ovenstående procedure.

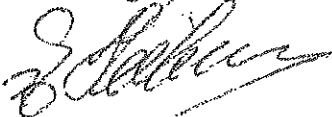
Forslag nr. 3

Generalforsamlingen bevilliger et beløb, der ikke må overstige kr. 10.000,00 til forskønnelse af terrassen i gården, i form af krukker, plantekasser, blomster og planter m.m. Det forudsættes dog at frivillige foretager indkøb etablering og vedligeholdelse.

Forslag nr. 4

Generalforsamlingen henstiller, at generalforsamlingsreferater bliver omdelt senest 5 uger efter generalforsamlingen.

Med venlig hilsen



E. Heilmann