

Referat fra beboermøde den 8. januar 2019, kl. 19.00

Der var fremmødt 33 andelshaver, samt Direktør Bjørn Weber & Administrator Dan Dreisig fra Øens Ejendomsadministration.

Dagsorden:

1. Foreningens nuværende overdragelsesprocedure
2. Ændringer i overdragelsesproceduren
3. Omkostninger
4. Spørgsmål

1. Foreningens nuværende overdragelsesprocedure

Særlig praksis, som ikke ligner den vi normalt ser i andelsboligforeninger.

Sælger overlader andelen til foreningen, som herefter sørger for:

- El- og vvs-tjek
- Udbedring af ulovlige installationer i henhold til el- og vvs-eftersynsrapporter på købers regning
- Vurderingsrapport
- At finde en køber på foreningens ventelister
- Overdragelsesaftale, idet der indgås separat aftale mellem forening og parterne hver især

Forklaringen på dette skal findes i ejendommens deklaration af 20. marts 1922.

"Overdragelsen af andele maa ske paa den maade, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den, uafhængigt af den forrige andelshaver."

2. Ændringer i overdragelsesproceduren

Det er ØENS målsætning, at så lidt som muligt ændres ved overgangen.

Vi er dog nødt til at foretage ændringer, som følger af lovgivningen, og for at sikre en hensigtsmæssig overdragelse:

- **Købers betaling for udbedring af ulovlige installationer**
Dette følger af Andelsboligforeningslovens (ABL) § 5:

"Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge."

OBS! Det er kun installationer, der efter gældende lovgivning er ulovlige på salgstidspunktet, som skal udbedres. En gammel installationer, som ikke ville være lovlig i dag, kan godt være lovlig, så længe der ikke ændres på installationen.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

- **Udarbejdelse af Nøgleoplysningsskemaer om andelsbolig til salg**

Dette følger af ABL § 6, stk. 1:

"Den, der overdrager en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til bolig, skal inden aftalens indgåelse udlevere dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen til erhververen. Overdrageren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre erhververen bekendt med indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3."

- **Brug af ABF's forbedringskatalog med afskrivningskurver**

Dette gøres for at sikre, at foreningen kan overholde kravet om afskrivning i ABL § 5, stk. 12:

"Stk. 12. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage."

- **Samlet overdragelsesaftale**

Fremadrettet vil der blive udarbejdet en samlet overdragelsesaftale, som underskrives af både køber og sælger og godkendes af bestyrelsen, hvor aftalens vilkår står klart for begge parter.

Der holdes dog fast i, at andelen skal overlades til foreningens disposition efter fraflytning.

Tilbagehold af 10% af overdragelsessummen

Fremadrettet vil der fast blive tilbagehold af 10% af overdragelsessummen til sikkerhed for mangelskrav fra køber.

3. Omkostninger

- Overtagelsen medfører ikke et forhøjet honorar for foreningen, idet ØENS honorar betales af køber og sælger.
- Honorar til el- og vvs-tjek samt vurderingsrapport opkræves hos fraflytter på baggrund af foreningens konkrete udgift.
- Honorar for administration af ventelister betales af personer opskrevet på den eksterne venteliste med et årligt gebyr kr. 93,75, samt er opskrivningsgebyr på den eksterne venteliste kr. 250,00.

Herunder kan ses et overblik for fordelingen af omkostningerne ved overdragelse af lejligheder på nuværende tidspunkt og fremtidige fordeling.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

	Nuværende fordeling		Foreslået fordeling	
	Køber	Sælger	Køber	Sælger
Overdragelseshonorar	0 kr.	0 kr.	6.650 kr.	0 kr.
Vurderingsrapport	2.187-5.500 kr.	2.187-5.500 kr.	0 kr.	4.375-11.000 kr.
El- og vvs-tjek	3.700 kr.	0 kr.	3700 kr.	0 kr.
Nøgleoplysningsskemaer	0 kr.	0 kr.	0 kr.	3.000 kr.
Håndtering af adkomsterklæring ved udlæg eller pant	0 kr.	0 kr.	1.500 kr.	0 kr.
Afregning af pant/udlæg	0 kr.	0 kr.	0 kr.	1.375 kr.
I alt	5.887-9.200 kr.	2.187-5.500 kr.	11.850 kr.	8.750-15.375 kr.

Alle disse ændringer vil blive indført fra. 01.02.2019, hvor Øens Ejendomsadministration overtager overdragelsesproceduren.

4. Spørgsmål

Spørgsmål fra salen: Kan man godt tage lån/pant i vores andelslejligheder, som på papiret kun er 600-2.000 kr. værdi?

Svar fra Øens: Der er ikke beskrevet i ejendommens vedtægter et max. beløb man kan belåne lejligheden for. I nogle foreninger kan man kun belønne andels værdi i lejligheden. Men kan derfor også lønne til forbedringer i lejligheden.

Spørgsmål fra salen: Udgifterne for udlæg/pant i lejligheden, er det for pr. lejlighed eller pr. pant/udlæg.

Svar fra Øens: Det er for pr. pant/udlæg, hvis sælger har fx har optaget flere lån.

Spørgsmål fra salen: Kan man på nuværende tidspunkt ha overtaget en lejlighed med pant/udlæg, inden der blev styr på sagerne?

Svar fra Øens: Det er ikke fordi der ikke har været styr på sagen før, bestyrelsen har bare selv være klaret den opgave før.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Spørgsmål fra salen: Hvis der ikke er nogle pant/udlæg i lejligheden vil der så blive kravet honorar for det?

Svar fra Øens: Nej, så vil der ikke være nogle udgifter for det.

Spørgsmål fra salen: Hvordan tænker i at Øens fremadrettet vil annoncerer ledige lejligheder samt afholde fremvisninger?

Svar fra Øens: Vi har planlagt at i den første tid hjælper bestyrelsen Øens med viden omkring ventelisterne indtil Øens føler de har fået overdraget alt viden omkring dette.

Ang. annoncerer af ledige lejligheder vil vi forsætte på samme møde som i dag, med opslag i opgange og på hjemmesiden. Fremadrettet når Øens har fået fuld administration vil annoncerer gradvist kun blive vist på en ny Øens/ejendommens hjemmeside.

Ang. fremvisning vil Øens spørger Varmemesteren eller et bestyrelsesmedlem om at åbne lejligheden op på 1-3 åben hus dage.

Spørgsmål fra salen: Vil man kunne se ventelisterne inde på den nye hjemmeside?

Svar fra Øens: I forhold til den nye persondatalov er det endnu uvist hvilke oplysninger der må lægge ud offentligt.

Spørgsmål fra salen: I dag har vi kun 2 dage fra man har sagt ja til lejligheden til at betale for lejligheden? Vil dette blive ændret?

Svar fra Øens: Vi vil forsøge at holde fast i det som det er i dag, dog vil indførselen af overdragelsesaftale som skal underskrives og godkendes af flere parter gør denne tid længere.

Svar fra Beskyrelsen: Det har aldrig være kun 2 dage til at betale, man har i dag 2 dage til at sige ja til lejligheden efter at have set den, efterfølgende få man et I girokort med en betalingsfrist på 8 dage.

Svar fra Øens: Bestyrelsen har pligt til at tab-begrænse over for sælger som stadig står med huslejen indtil lejligheden er overdraget.

Spørgsmål fra salen: Hvis der efter EL- og VVS tjek er fundet ulovlige installationer, kan sælger bare få en håndværker til at lave det også få sine penge tilbage igennem salget af lejligheden?

Svar fra Øens: Kun hvis det er en forbedring af lejligheden. Det fremgår i cirkulæret fra 21.04.1986 "At en forbedring er hvis der tilføjes andelsboligen noget nyt, eller hvis det tilføjer andelsboligen en genstand som er bedre end den som var der før." Det vil sige at fx arbejde med ulovlige samlinger vil ikke være en forbedring.

Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.
2300 København S

Spørgsmål fra salen: Vil lejlighederne fremadrettet så blive vurderet efter ABF's vurdering retningslinjer?

Svar fra Øens: På nye forbedringer vil der blive vurderet efter ABF, men tidligere betalte forbedringer vil stadig have den samme afskrivnings værdi. Det vil vurderingsmanden selvfølgelig få besked om.

Spørgsmål fra salen: Vil personer på den eksterne venteliste få af vide at de igen skal betale for at stå på listen?

Svar fra Øens: Ja, det vil de. Vi er klar over at de ikke skal betale nu.

Spørgsmål fra salen: Hvis udgifterne for at få solgt lejligheden er større end lejlighedens værdi, hvem skal så betale.

Svar fra Øens: Så vil restbeløbet blive taget depositum i lejligheden.

Spørgsmål fra salen: Skal disse ændringer ikke godkendes på en general forsamling?

Svar fra Øens: Nej, disse ændringer har ikke noget med vedtægtsændringer at gøre.

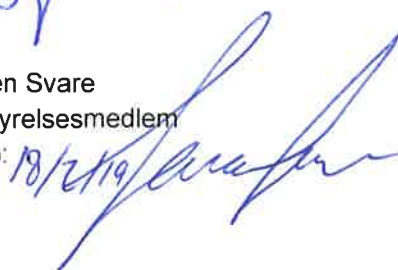
Øvrige spørgsmål kan sendes til Administrator (Cand. Jur) Dan Dreisig, dd@oadv.dk

Godkendt af


Kirsten Sand Poulsen
Formand
Dato: 18/2. 2019


Rene Poulsen
Bestyrelsesmedlem
Dato:

Anders Young
Kasserer
Dato: 

Søren Svare
Bestyrelsesmedlem
Dato: 18/2/19 

Johnny Sørensen (stedfortræder for Helle Larsen)
Bestyrelsesmedlem
Dato: 18/2 