ADVOKAT OLE FISCHER
Møderet for Landsret

ADVOKAT HENRIK RAVNILD
Møderet for Højesteret

Advokat Ole Fischer
Frederikssundsvej 159
2700 Brønshøj

Telefon: 38 28 43 12
Telefax: 38 28 67 12

www.brh-advokater.dk

CVR-nr. 25 86 74 08

Bank:
Danske Bank A/S
4180 3125 079 016

Vort j.nr.: 12685

Referat af bestyrelsesmøde i A/B AST afholdt den 16. februar 2015 hos administrator. Tilstede var PH, SV, UD, PG, MO, TØ, CH, statsaut. revisor Torben Madsen, advokat Ole Fischer og Dorte Bjelstrand.

Som referent valgtes Dorte Bjelstrand.

Dagsorden i.h.t. indkaldelse af den 15. februar 2015 fra Peter Hallberg:

1. Godkendelse/ændring til dagorden:

   Da referat nr. 11 endnu ikke forelå, besluttedes det at udsætte pkt. 2 til førstkommende bestyrelsesmøde.

2. Referat

   Udsat, jf. pkt. 1.

3. GF 2015:

   3.1. Regnskab 2014.

   Torben Madsen fremlagde udkast til regnskab for 2014 og gennemgik dette.

   På forespørgsel oplyste TM, at udgifter op til ca. kr. ½ mio. kan tages under den løbende drift.

   Foreningen har i 2014 ændret praksis, således at malerarbejde bogføres på konto for murerarbejde, såfremt murerfirma tager hele entreprisen. Dette har betydning for driftsudgifterne, der således ikke nødvendigvis udviser et korrekt billede af, hvilke opgaver der er udført.

   Revisor har i regnskabet lagt op til, at det beløb, der hensattes i 2014 til vandrørsprojekt, tilbageføres fuldt ud. Dette har en positiv indvirkning på andelskronen – ca. kr. 300.000,00. Bestyrelsen har forberedt forhøjelse af boligafgiften, men dette kan måske undgås p.g.a. låneomlægning. Da foreningen ikke tidligere har foretaget sådanne hensættelser og da man ikke mener, der er behov herfor, besluttedes det at tilbageføre hele hensættelsesbeløbet på kr. 10 mio.

   PH bad revisor på generalforsamlingen nævne, at foreningen har haft en del af likviditeten til udskiftning af vandrør, idet foreningen har haft et større indestående i bank.

Administrator og revisor orienterede om, at det p.t. er ukendt, hvilket system der på et tidspunkt bliver indført omkring vurdering af ejendommen. Det kan godt være, at vurderingen falder, men det vil ikke gælde med tilbagevirkende kraft.

OF orienterede om, at valuarvurdering af ejendommen er en dyr løsning. Det kan godt give en højere andelskrone her og nu, men gavner ikke de andelshavere, der har tænkt sig at blive boende. Det er dog muligt på et senere tidspunkt at gå tilbage til at anvende den offentlige vurdering.

OF orienterede om, at der p.t. ikke tilskrives renter i Danske Bank af foreningens indestående i banken.

SV spurgte til soliditetstallet og revisor/administrator oplyste, at foreningen er blandt de 10 højst placerede økonomisk velfunderede andelsboligforeninger i Danmark.

OF oplyste, at det er problematisk at indregne forbedringer i andelsværdien, når man ikke helt er klar over, hvornår der kommer en ny ejendomsvurdering. PH orienterede om, at der tidligere havde været indhentet en valuarvurdering, som viste sig at være lavere end den daværende vurdering. PH ønskede i øvrigt hellere end stabil udvikling i andelskronen.

Det blev aftalt af DB afstemmer konto 97070 pr. 1. januar 2015, hvorefter bestyrelsen tager ekspeditionerne med evt. udbetaling af tilbageholdte beløb.

Det fremlagte regnskabsudkast blev herefter godkendt.

TM udfærdiget budget og sender til PH for drøftelse og indarbejdelse i regnskabet.

3.2. Vedligeholdelsesbudget 2015:

Følgende projekter blev nævnt/uddybet:

- Reparation af regnvandsbrønde og reparation af 5 stk. lyskasser udgår, hvis omfangsdræn besluttes udført.

- Maling af vinduer og døre i Sandbygård beløber sig til ca. kr. 1 mio. Det bemærkedes, at foreningens maler har afgivet det dyreste tilbud!

- Iflg. MO må foreningen påregne ekstra udgifter til knækkede gulve.

- Ligeledes skal påregnes udgift til omfangsdræn på ca. kr. 1,5 mio.

- TØ efterlyste sikkerhedskasser ved de lavest liggende vinduer, såfremt det besluttes at udføre omfangsdræn.

- Indhegning til skraldecontainere i Torbenfeldthus og Sandbygård – kræver evt. arkitekt.

- Pergola i Torbenfeldthus – bestyrelsen har modtaget en tegning, men ikke yderligere materiale til projektet. PH forhører sig hos BM om, hvorvidt der kommer et egentligt forslag.

- SV efterlyste input fra dørudvalget. CH orienterede om, at dørudvalget skulle melde tilbage til ham, men endnu ikke havde gjort dette. CH tilbød, at være behjælpelig med indtastning af beboerbesvarelserne i et Excell-ark, da det vil være ærgerligt, såfremt beboerne ikke får respons på undersøgelsen.

3.3. Forslag fra bestyrelsen:

3.3.1. Fornyelse af vedtægter

OF har tidligere fremsendt udkast til ajourførte vedtægter, som han efterlyste foreningens bemærkninger til. Det var OF's ønske, at vedtægterne skal fremstå mere moderne i sit indhold.

Der var enighed i bestyrelsen om, at udkastet er forholdsvis uoverskueligt, og det besluttedes, at bestyrelsen gennemgår vedtægterne og vender tilbage over for OF.

3.3.2. Ændring af husorden pkt. 4.10 – grillning.

PH orienterede om, at dette punkt er en overlevering fra sidste ordning, hvor det blev besluttet at få 1 ekstra forsøgsår. Bestyrelsen har modtaget 1 klage over røg/os, og i bund og grund finder bestyrelsen ordningen meget succesfuld. Punktet medtages i indkaldelsen.

3.3.3. Ændring af husorden – rygepolitik.

CH har udsendt forslag til rygepolitik til bestyrelsen om foreningens indendørs fællesarealet. Punktet drøftes på næste bestyrelsesmøde.

3.3.4. Forhøjelse af boligafgift.

Bestyrelsen har tidligere drøftet en forhøjelse på 5%, men bl.a. på grund af låneomlægning, ser tallene jo helt anderledes ud i år.

Det blev nævnt, at der i fremtiden er mange udgifter, men at det ikke var hensigtsmæssigt at forhøje blot for forhøjelsens skyld.

OF nævnte muligheden for at op tage et lån på ca. kr. 2 mio. til en lav rente – dette ville i så fald have en mindre negativ indflydelse på andelskronen.

PH indarbejder evt. ændringer i prognosen.

3.4. På valg til bestyrelsen.

PH orienterede generelt om de forestående valg og personerne. Det blev yderligere nævnt, at det ville være hensigtsmæssigt, om bestyrelsen forud for generalforsamlingen havde udført lidt opsøgende arbejde og haft kontakt til enkelte kandidater. CH udfærdiger en lille info-folder til andelshaverne med beskrivelse af, hvad bestyrelsesarbejdet indebærer.

3.4.1. Peter Hallberg – formand afgår efter tur og modtager gerne genvalg.

3.4.2. Tune Øst Jacobsen afgår efter tur – modtager ikke genvalg.

3.4.3. Tommy Johansen – afgår efter tur. På grund af TJO's orlov, er CH i årets løb indtrådt i sin egenskab af suppleant, og CH modtager gerne genvalg. Det blev bemærket, at bestyrelsen ikke har sat nogen tidsbegrænsning på længden af orlov.

3.4.4. Suppleant.

PH forespørger TJO om han vil opstille som suppleant.

3.5. Udestående GF.

3.5.1. Budget 2015 – se ovenfor.

3.5.2. Nyhedsbrev.

PH barsler med et særligt nyhedsbrev omkring GF – måske skal teksten vedrørende bestyrelsesarbejdet medtages heri. Frist herfor 24. februar 2015 på bestyrelsesmødet.

3.5.3. Indkaldelse.

Bestyrelsen står selv for udfærdigelse af indkaldelsen.

TØ bestiller højttaleranlæg og projektor samt headset med bøjle til formandens beretning.

3.5.4. Eventuelt.

Ingen punkter.

4. Orientering.

4.1. Garanti på tagterrasser.

Udsættes til næste bestyrelsesmøde.

OF orienterede kort om AST's situation. E&P har oplyst, at de har tætnet alle tagterrasserne, og sagsomkostningerne er alt for høje i forhold til resultatet af en retssag. For at forbedre AST's sag skal der fremskaffes håndgribelige beviser for, at tagterrasserne ikke er udført korrekt. Restgarantiperioden er ca. 3-4 år. Det har den senere tid regnet en del, uden at der er sket yderligere vandindtrængen.

Hvis afløbene ikke er renset, er dette beboerens ansvar, og denne kan gøres erstatningsansvarlig. Det kunne måske være en god ide, at det er AST's ansvar at få renset disse afløb.

4.2. Afsluttende spørgsmål.

SV forespurgte til de enkelte lejligheder, der ikke er i VVS-mæssig lovlig stand, da rørene tilhører lejligheden/andelshaver. For at sikre AST ved evt. salg, bekræftede OF, at det er en god ide, at bestyrelsen kontakter ejerne af disse lejligheder med oplysning om, at lejligheden ikke har fået etableret nye vandrør. Der er tale om ca. 10 lejligheder.

SV forespurgte til retssagen mod Thomas Poulsen, som skal domsforhandles i retten den 06.03.2015. OF orienterede om, at der ved forlig eller ved at modparten opgiver sagen kan træffes afgørelse denne dag. OF afventer p.t. modpartens påstandsdokument. Som vidne afhører OF PH og MO. OF og PH aftalte, at der forud for domsforhandlingen afholdes møde for nærmere afklaring af afhøring m.v. De pågældende andelshavere er p.t. i restance.

Da ikke flere bemærkninger, blev mødet hævet.

10.03.2015 /DB