

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.: 13070

Referat af bestyrelsesmøde i A/B AST afholdt den 23. februar 2016 hos administrator. Tilstede var PH, SV, PG, UD, MO, BM, LM, CH, statsaut. revisor Torben Madsen, advokat Ole Fischer og Dorte Bjelstrand.

Som referent valgtes Dorte Bjelstrand.

Dagsorden i.h.t. indkaldelse af den 16. februar 2016 fra Peter Hallberg:

1. Godkendelse/ændring til dagorden:

Ingen ændringer til indkaldelsen.

2. Referat

Ingen bemærkninger til referat nr. 10, der blev godkendt og underskrevet af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer.

3. GF 2016:

3.1. Regnskab 2015.

Torben Madsen fremlagde udkast til regnskab for 2015 og gennemgik dette.

Drøftelser i bestyrelsen omkring valuarvurdering kontra offentlig ejendomsvurdering. Bestyrelsen forespurgte, om der kunne opstå problem på generalforsamlingen fordi bestyrelsen ikke anvender en valuarvurdering. Hertil svarede administrator benægtende, dog således at hvis generalforsamlingen beslutter at indhente en valuarvurdering, så skal dette efterkommes. Revisor skønnede, at en valuarvurdering formentlig p.t. vil være højere end den gældende offentlige vurdering. Modsat den offentlige vurdering, er en valuarvurdering meget markedsfølsom!

Enighed om, at en højere vurdering kun gavner andelshavere, der sælger.

De forbedringsarbejder, som bestyrelsen løbende lader udføre kan ved værdifastsættelsen tillægges den offentlige ejendomsvurdering, gældende til næste offentlige vurdering.

Administrator og revisor orienterede om, at det p.t. er ukendt, hvilket system der på et tidspunkt – nok først i 2019 - bliver indført omkring vurdering af ejendomme. En ny vurdering 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.

Revisor bemærkede, at der fortsat henstår uafregnet købesum i forbindelse med salg af NN lejlighed. Administrator har forsøgt at komme i kontakt med NN både via brev og Facebook, dog uden resultat. Enighed om, at beløbet indtil videre henstår i regnskabet.

Bestyrelsen ønskede posten "vedligeholdelse og renovering indgangspartier" i note 6 flyttet til genopretning (note 7).

Revisor/administrator oplyste, at foreningen er blandt de 10 højst placerede økonomisk velfunderede andelsboligforeninger i Danmark.

Det fremlagte regnskabsudkast blev herefter godkendt.

3.2. Budget 2015:

Budgetudarbejdelse afventer næste bestyrelsesmøde. PH udfærdiger og fremsender til TM. Administrator erindrede om at medtage andel af lånebeløb, hvis ikke alle 3 projekter vedtages, jf. nedenfor.

-

3.3. Forslag fra bestyrelsen til GF:

3.3.1. Fornyelse af vedtægter

Seneste udkast forelægges af OF på generalforsamlingen. Dette udkast indeholder oplysning om salg i både op- og nedstigende linie.

3.3.2. Låseprojekt.

Det blev præciseret, at byggerådgiver deltager, hvis nødvendigt. UD oplyste, at de fysiske prøver kan besigtiges på kontoret.

3.3.2.1. Optagelse af lån:

Afventer næste bestyrelsesmøde.

3.3.2.2. Forhøjelse af boligafgift:

Afventer næste bestyrelsesmøde.

3.4. På valg til bestyrelsen.

3.4.1. Uffe Duvaas – afgår efter tur og modtager ikke genvalg.

3.4.2. Steen Vitoft – afgår efter tur og modtager gerne genvalg.

3.4.3. Berit Madsen – afgår efter tur og modtager gerne genvalg.

3.4.4. Peter Grass – afgår efter tur og modtager gerne genvalg.

3.5. Valg af administrator:

Advokat Ole Fischer foreslås genvalgt.

3.6. Udestående GF.

3.6.1. Nyhedsbrev GF:

CH's nyhedsbrev og PH's nyhedsbrev bør samles.

3.6.2. Indkaldelse til GF:

PH udfærdiger udkast og sender til OF.

3.7. Eventuelt:

3.7.1. På forespørgsel oplyste OF, at der ikke kræves vandmåler på koldt vand.

3.7.2. Valuarvurdering. Blev behandlet under pkt. 3.1.

3.7.3. El i kælderrum.

Efter drøftelse af problematikken blev det besluttet ikke at opkræve den pågældende andelshaver NN for uretmæssigt el-forbrug i kælderrum. Administrator tilskriver denne.

3.7.4. Leje af udlede kælderrum.

Internt i bestyrelsen foregår drøftelse omkring den meget store prisforskel på leje af indvendige og udvendige kælderrum.

PH oplyste, at 2 andelshavere ikke betaler leje for indvendige kælderrum, selv om der, jfr. generalforsamlingsbeslutning af 7. april 1986, skulle betales, da der er ejerskiftet efter denne dato.

DB har efterfølgende afklaret, at NN ikke har ejerskiftet siden 1996, men at det hos administrator er noteret, at der vil komme lejetillæg ved førstkomende ejerskifte.

NN er ikke administrator bekendt som værende med indvendigt kælderrum.

OF oplyste, at lejen på eksterne rum ikke kan nedsættes uden GF-beslutning.

3.7.5. A4 Arkitekter bør have en orientering om, at foreningen har valgt ny arkitekt – afventer p.t. evt. beslutningsgrundlag fra Vissenbjerg.

Enighed om, at A4 Arkitekter bør udlevere foreningens tegninger uden beregning.

Afslutningsvis blev det nævnt, at generalforsamlingen påbegyndes kl. 19.30.

Da ikke flere bemærkninger, blev mødet hævet.

16.03.2016/DB