

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.: 12535

Referat af bestyrelsesmøde i A/B AST afholdt den 19. februar 2014 hos administrator. Tilstede var PH, SV, UD, PG, MO, TØ, statsaut. revisor Torben Madsen, advokat Ole Fischer og Dorte Bjelstrand.

Som referent valgtes Dorte Bjelstrand.

Dagsorden i.h.t. indkaldelse af den 15. februar 2014 fra Peter Hallberg:

1. Godkendelse/ændring til dagorden:

Det blev under dette punkt oplyst, at 2 yderligere punkter var til behandling under pkt. 2, nemlig NN og NN.

2. Oplæg fra bestyrelsen.

2.1. Pergola - Rias plader.

Administrator ridsede kort situationen op. De uden aftale anvendte plader har en levetid på 10 år i modsætning til den 15-årige produktgaranti, de aftalte plader har. Spørgsmålet er herefter, om man skal acceptere en forligsmæssig løsning eller påbegynde retssag herom.

Der blev kort drøftet for og imod, og administrator oplyste, at det ikke er til at vide, om producenten eksisterer om 10 eller 15 år.

Der var herefter enighed om, at såfremt der kan opnås forlig med modparten om et afslag på ca. 25 - 33% af tagpladepris, vil der ikke blive indledt mangelssag.

2.2. NN.:

Lejligheden er totalt ribbet uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen. Spørgsmålet er, om administrator skal "på krigsstien" eller om de pågældende andelshavere skal gives en frist på f.eks. 3 mdr. til retablering.

Blandt de fremmødte bestyrelsesmedlemmer var delte meninger, hvorfor en hurtig afstemning blev foretaget.

For en mindelig løsning med en frist til andelshaverne stemte 2.
Imod en mindelig løsning med en frist til andelshaverne stemte 3.

Resultatet af afstemningen er herefter, at administrator kører hårdt frem overfor de pågældende andelshavere.

2.3. NN

Peter Hallberg oplyste, at bestyrelsen har udfærdiget ny advarsel til NN. Iflg. Uffe Duva, vil NN gerne modtage en advarsel, såfremt denne indeholder en tidsfrist for bortfald (2 år), og UD har derfor orienteret NN om den nye advarsel indeholdende en tidsfrist.

MO oplyste, at det fungerer fint med arbejdssedler.

Torben Madsen orienterede på forespørgsel kort om multimedieskat ad telefoner.

3. GF 2014:

3.1. Regnskab 2013.

Torben Madsen fremlagde udkast til regnskab for 2013, der i.h.t. lovgivningen skal indeholde en del **nye nøgletal**.

Ved gennemgang af resultatopgørelsen blev foretaget enkelte småjusteringer.

Det blev drøftet, hvorvidt vandrørsprojektet - der er udgiftsført i 2013 - er en (delvis) forbedring - måske 15%?

Peter Hallberg nævnte, at alle ulovlige installationer bliver udskiftet, men at dette er en forbedring, der tilfalder de enkelte andelshavere, hvorimod isolering af rørene er en forbedring.

Revisor gjorde opmærksom på, at det kan give problemer i forbindelse med køb/salg, såfremt forbedringsværdien tillægges ejendomsvurdering og efterfølgende føres tilbage igen.

Peter Hallberg oplyste at det giver det god mening, hvis andelskronen falder en anelse, bl.a. også p.g.a. det nye RD-lån.

Administrator nævnte, at udgiften ved udgangen af 2014 kan fordeles med en eller anden andel som forbedring.

Enkelte lejligheder bliver solgt til max.værdi, hvorfor revisor var af den opfattelse, at man bør hensætte hele udgiften til vandrørsprojektet - uden dette, ville regnskabet udvise et overskud på ca. kr. 2,5 mio. Hensættelse foreslås med kr. 10 mio. som anføres i regnskabet på side 13 under reserve.

Af yderligere småjusteringer blev nævnt, at skyldige omkostninger bl.a. omfatter 3 store VVS-regninger.

De nye nøgletal skal fremgå af side 23. Tallene er alene for at potentielle købere kan sammenligne flere andelsboligforeninger. Der findes ingen skabelon, hvorfor tallene efterfølgende udarbejdes af revisor og administrator.

3.2. Budget 2014:

PH udfærdiger budget for 2014 og sender til revisor for indarbejdelse i regnskabet.

3.3. Indkaldelse GF 2014:

Det blev kort drøftet, om boligafgiften bør stige, idet denne ikke er forhøjet siden 2005. Der var dog enighed om, at det ikke var et forslag i år, men derimod kunne blive aktuelt i 2015.

Administrator nævnte, at det var en mulighed at forhøje lejen på de 2 lejemål, og det blev aftalt, at administrator sender forslag til lejeforhøjelse til Peter Hallberg.

3.4. Bestyrelsen 2014-2015:

Både revisor og administrator er på valg i 2014.

3.5. Forslag til GF:

3.5.1. Ændring af husorden pkt. 4.10 Grillning.

Bestyrelsen ønsker at gøre grillning permanent hele året.

3.5.2. Ændring af husorden pkt. 4.10 (gråzoneudvalg).

Forslag forelå ikke/afventes.

4. Orientering/eventuelt:

PG orienterede om, at altandæk ikke passer helt.

Da ikke flere bemærkninger, blev mødet hævet.

18.03.2014