

Bestyrelsesmøde referat 18/10-2023

Bestyrelsesmøde Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen

Dato: onsdag den 18. oktober 2023

Sted: Lone

Deltog: Mark, Lone og Palle

Afbud: Lars og Kell

Referent: Palle

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden.

Godkendt

2. Godkendelse af referat.

Godkendt

3. Manglende salg af boliger på 1. sal.

Der er aktuelt 4 lejligheder til salg på 1. sal. Bestyrelsen er opmærksom og følger det. Årsagen er uklar, men det forlyder at bankerne stiller høje krav til rådighedsbeløb.

4. Ønske om ekstraordinær generalforsamling fra 2 andelshavere

Bestyrelsen har modtaget ønske om ekstraordinær generalforsamling fra 2 andelshavere. Med 3 punkter (se bilag 1).

Hej Bestyrelse.

Haste sag.

vi vil gerne have, at bestyrelsen indkalder til ekstra ordinær generalforsamling.

Vi har 3 punkter til dagsorden.

Grundet tvivl omkring isat nye vinduer og døre.

1) Advokat oplyser at andelshaver gerne må tage penge for allerede isat vinduer/dør når og hvis de sælger, ud fra 100% fremgangsmåden.

Da andelshaver selv har betalt vinduer/dør over huslejen og ikke via et fælles banklån.

2) Igangværende opsparing til ny yderdør, er det er god ide??. Tag Lån i banken til nye yder døre?

3) Udlejning af andelslejlighed.

Vedrørende punkt 1, har bestyrelsen bedt Ole Lauridsen (vores revisor) forholde sig til argumentet og han har udarbejdet 4 sider notat (se bilag 2), som konkludere:

Jeg kan oplyse om, at jeg under hele processen har oplyst andelshaverne om, at grundet den lidt mærkelige konstruktion med at det er ejerforeningen der betaler fakturaerne, kan det ikke medregnes som en individuel forbedringsudgift, at andelshaver via sin husleje har indbetalt til vedligeholdelseskontoen i de 2 ejerforeninger. De 2 ejerforeninger har herefter betalt de modtagne fakturaer, minus de kr. 369.788, der indgår i A/B Højvangsbebyggelsen som en forbedringsudgift i 2021 regnskabet og fremover.

Det er der nogle få andelshavere der anfægter, idet de er af den opfattelse, at det som de indbetaler til vedligeholdelse, og som anvendes til vinduesudskiftningen, er en individuel forbedringsudgift som de kan tillægge den opgjorte andelsværdi som en forbedringsudgift.

Dette er en beskrivelse af forløbet som jeg ser det.

Er der spørgsmål til ovenstående, står jeg selvfølgelig til disposition herfor.

Ole Lauridsen

Dansk Revision Esbjerg A/S

Notatet er sendt til samme advokat som andelshaverne benyttede, med følgende svar til følge (se bilag 3):

Vi er enige i forklaringen fra revisor om hvorfor vinduerne ikke kan medregnes som en individuel forbedringsudgift.

Grunden er, at det er ejerforeningen som har betalt fakturaerne og derved kan det ikke medregnes som en individuel forbedringsudgift. I stedet har man forhøjet værdien af andelsbeviset ved at forbedre selve bygningen.

Talspersonen for de 2 andelshavere er stadig ikke enig i den udlægning og vil høre en anden advokat.

Vedrørende punkt 2, vil hele bestyrelsen studere Oles notat og undersøge om der findes præcedens på området inden næste bestyrelsesmøde (som vi fremskynder).

Vedrørende punkt 3, var det allerede oppe og vende på den ordinære generalforsamling, men fundet for ukonkret. Bestyrelsen har derfor svaret at vi er åben for ideen, hvis vi bliver forelagt et afstemningsklart forslag til vedtægtsændring.

5. Julefrokost, dato

Den 1 december holder bestyrelsen sin julefrokost. Palle finder et sted.

6. Eventuelt.

- Lund har glemt værktøjet, men ikke flaget.
- Mark forespurgte om vi har en bestyrelsesansvarsforsikring, hvilket Lone vil undersøge.

Næste møde: Hos Lars, ~~19/12~~ 16/11

Bilag:

1. Mail med anmodning om ekstraordinær generalforsamling
2. Beskrivelse af forløb projekt vinduer 2019-2022 - 27092023
3. Svar mail fra Penta Advokater

