

Sagsnr.: 700292 LFA/LSN
Dato: 12. maj 2011

Åstrupvej 9
DK-9800 Hjørring
Telefon +45 9819 3800
Telefax +45 9892 7938
hjr@ahplaw.dk
www.ahplaw.dk
Giro 4 05 76 78
CVR-nr. 13 87 56 77

M Ø D E R E F E R A T

fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

Mødetid: Onsdag den 4. maj 2011 kl. 16.30

Mødested: Gildesalen på Nordstrand

Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen
Ingelise Hansen
Else Jepsen
Henrik Carlsen
Margit Pedersen
Lis Bay Poulsen
Tom Pedersen

Afbud: Mogens Bertelsen

Referent: Lars Fogh-Andersen

- o - o - o - o - o - o - o -

1. Referat af bestyrelsesmøde den 22. marts 2011:

Referatet blev godkendt, men underskrivelse blev udskudt til næste bestyrelsesmøde den 6. juli 2011 kl. 16.30.

2. Toms kvarter:

a) Tom bemærkede indledningsvis, at han ikke havde modtaget indkaldelse til bestyrelsesmødet. Administrator lovede at indkaldelse fremover vil blive fremsendt til mailadressen: nordstrandvicevaert@gmail.com. Bestyrelsen vil i øvrigt være opmærksom på at give Tom besked om tidspunktet.

b) Asfalt:

NCC har udført en pæn reparation af asfalten på parkeringspladsen. Ifølge indhentet overslag vil udgiften være begrænset, kr. 6.250,00 incl. moms.

c) Parkeringsplads:

Nærmere undersøgelse har vist, at det alene er p-pladserne ud for blok A, der er for smalle. Sløjfes der en enkelt parkeringsplads, vil de tilbageværende få en passende bredde. Tom foreslog herefter, at han annullerer en enkelt p-plads i forbindelse med øvrigt markeringsarbejde, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig, idet der herefter ikke var anledning til at rette yderligere henvendelse til Frederikshavn Kommune desangående.

d) Maling af facader:

Tom påpegede, at der var behov for maling af facadepartier, ligesom også de røde skure trænger til maling.

Malerarbejdet skal prioriteres af bestyrelsen, og det foresloges, at muligheden for ekstern (billig) hjælp undersøges. Der var enighed om, at eksisterende farvevalg skal fastholdes på skurene.

e) Gulv i gildesal:

Trægulvet i gildesalen renoveres i uge 23. Der er 80 m² og prisen er kr. 154,00 pr. m². Der var enighed om at regulere lejen for gildesalen op til kr. 1.000,00 pr. døgn.

Tæppe forbliver i forgang.

Tom har en udlejningsoversigt over 2010, der medtages til næste bestyrelsesmøde. Tom vil fortsat føre udlejningslisten.

f) Roser mod havet:

Der var i bestyrelsen enighed om, at roserne først klippes til efteråret.

g) Rengøring:

Tom nævnte, at flere ejere har kommenteret rengøringsstandarden. Der var enighed om, at Tom gerne må følge op i forhold til antaget medhjælp, ligesom det skal prioriteres, at der gøres rent på en fast ugedag - gerne op til weekenden.

3. Status:

a) Kvartalsbalance/budgetopfølgning:

Lars Fogh-Andersen omdelte saldobalance for 1. kvartal 2011. Lars Fogh-Andersen kunne i den forbindelse oplyse, at sammenstilling af budgettallene med kvartalsbalance er vanskelig, idet systematikken i budget og balance ikke er den samme.

Bestyrelsen var enig om, at der bør rettes op herpå, hvilket bedst kan ske i forbindelse med budgetlægning for 2012.

To kolonner til højre i balancen er sidste års totaltal, hvilket giver en vis sammenligningsmulighed. Det er dog planen, at sidste års tal fjernes i senere kvartalsbalancer.

Bestyrelsen anmodede om, at næste kvartalsbalance er klar omkring den 15. juni 2011, således at balancen udsendes inden bestyrelsesmødet den 6. juli 2011.

Else Jepsen efterlyste nærmere redegørelse vedrørende det skyldige beløb på konto 6103. Der blev spurgt til konto 2149/2150, hvorfor disse konti ikke er i 0,00. Det aftales, at bilagsmapperne medtages til fremtidig bestyrelsesmøder. Lars Fogh-Andersen kunne oplyse, at en sammenlægning af de nuværende engagementer med Nordjyske Bank og Spar Nord Bank A/S, således at der for fremtiden alene anvendes ét pengeinstitut, dels vil det betyde en administrativ forenkling og dels vil det medføre en skønnet rentebesparelse på kr. 20-30.000,00 pro anno. I lyset heraf blev administrator anmodet om at søge at opnå optimale aftalevilkår i forhold til et af de anførte pengeinstitutter.

b) Status forsikringer:

Lars Fogh-Andersen har foranlediget at tilbageværende forsikringer i Tryg er blevet opsagt, således at alle forsikringer samles hos Codan. Dette indebærer en mindre besparelse. Codans assurandør har samtidig gennemgået de foreliggende forsikringer og har skønnet, at disse er normale og de er i en forsvarlig risikoafdeling.

c) Status hjemmeside(adresse)/opdatering:

Lars Fogh-Andersen kunne oplyse, at Sune Carlsen har erklæret sig indforstået med, at overdrage den ham tilhørende hjemmeside til ejerforeningen, alternativt nedlægges den problematiske adresse.

Sune Carlsen har lovet at forestå det praktiske i den forbindelse.

Lars Fogh-Andersen opfordrede Ingelise Hansen til at drage omsorg for at energimærke gøres tilgængeligt på hjemmesiden.

4. Lønregulering ejendomsfunktionærer/ansættelsesaftale for trappevasker:

Lars Fogh-Andersen oplyste, at begge ejendomsfunktionærer har fået lønforhøjelse i overensstemmelse med Mønsteroverenskomsten, der er gældende for medarbejdernes ansættelsesforhold.

Med hensyn til ansættelsesaftale med Hanne Jensen, der forestår trappevask, blev det oplyst, at den ugentlige arbejdstid ikke overstiger 8 timer. Ansættelsesforholdet er således ikke omfattet af reglerne om ansættelsesbeviser.

5. Konstituering/funktionsbeskrivelse vedr. de enkelte bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen konstituerede sig som følger:

Formand: Margit Pedersen.

Næstformand: Henrik Carlsen.

Sekretær: Ingelise Hansen.

Menige bestyrelsesmedlemmer: Lis Bay Poulsen og Mogens Bertelsen.

Suppleant: Else Jepsen.

Bestyrelsen godkendte det af Margit Pedersen udarbejdet oplæg til opgavefordeling blandt de enkelte bestyrelsesmedlemmer, dog således at "kontaktperson til viceværten" ændres til "ejendomsfunktionærerne", ligesom gildesal og vaskeri medtages under punkt 4, der varetages af Lis Bay Poulsen, mens punkt 5 varetages af Mogens Bertelsen. I forhold til det omdelte oplæg blev de månedlige bestyrelsesmøder ændret til fra kl. 18.00 til kl. 19.00. Margit Pedersen renskriver notatet, der forventes underskrevet af bestyrelsen i forbindelse med bestyrelsesmødet den 6. juli 2011.

6. Opfølgning generalforsamling:

a) Kassekredit:

Det er bestyrelsens indstilling, at kassekrediten bør udlignes så hurtigt som muligt. Lars Fogh-Andersen bemærkede, at vi vil nå et langt stykke vej gennem sammensmeltning af de to pengeinstitutengagementer, jfr. ovenfor.

b) Revisionsudgift:

Lars Fogh-Andersen oplyste, at han til generalforsamlingen har sammenholdt foreningens revisorudgifter med udgifterne i sammenlignelige foreninger. Foreningens revisorudgift er på niveau med andre ejerforeninger, hvilket sammenholdt med faktisk omfang af revisors ar-

bejde for ejerforeningen har ført til, at Lars Fogh-Andersen vurderer, at der ikke vil kunne opnås nogen besparelse ved et eventuelt revisorskifte. Erfaringen er i øvrigt, at der ved revisorskifte hyppigt kan opnås en "bundskraberpris", hvorefter ny revisor senere skruer prisen op til det oprindelige niveau. Hertil kommer, at revisorskifte erfaringsmæssigt er forbundet med ganske store besværligheder/omkostninger.

c) Konfliktløsning i opgang 208:

Bestyrelsen har ikke siden generalforsamlingen hørt om yderligere problemer i relation til den omhandlede opgang. Lars Fogh-Andersen har talt med ejeren af en "normal" udlejningslejlighed i opgangen og den pågældende har ikke fra sin lejer hørt noget som helst om problemer i opgangen.

7. P-plads opmærkning m.v.:

Punktet er afklaret under punkt 2 – Toms kvarter.

8. Facaderenovering:

Henrik Carlsen kunne oplyse, at facaderenovering er kommet godt i gang og at alt kører planmæssigt, således at der er tilfredshed både på ejer og entreprenør side. Der vil komme kørespor i græsplænen i mindre omfang, men ikke mere end afhjælpning vil være overkommeligt.

Der har været trukket på arkitekt i begrænset omfang. Henrik Carlsen vurderer, at han på sigt selv vil kunne forestå delafleveringsforretningerne. Lars Fogh-Andersen konsulteres i det omfang det skønnes nødvendigt.

9. Vedligeholdelsesplan:

Der skal fortsat være fokus på vedligeholdelsen og der bør stedse være overblik over de forventede fremtidige vedligeholdelsesudgifter.

Med udgangspunkt i de tidligere indhentede rapporter i den forbindelse, vil bestyrelsen, når facaderenoveringen i første omgang er afsluttet, forsøge at lave et skøn over de fremtidige

vedligeholdelsesomkostninger (ekskl. facadepartier) blandt andet til brug ved den årlige budgetlægning.

Renovering af gulv i gildesal er iværksat, jfr. ovenfor.

10. Eventuelt:

Administrator vil arbejde for at alle forhold vedrørende måleraflæsninger i udlejningslejligheder afklares uafhængigt af foreningens varmeregnskab. Det vil sige direkte mellem udlejer, varmemfirma og lejer, således at foreningen alene skal forholde sig til, om der i løbet af et givet regnskabsår er sket ejerskifte.

Næste bestyrelsesmøde aftales til onsdag, den 6. juli 2011 kl. 16.30 i gildesalen.

Som referent:

Lars Fogh-Andersen