

Sagsnr.: 700292 LFA/LSN
Dato: 18. januar 2012

Åstrupvej 9
DK-9800 Hjørring
Telefon +45 9819 3800
Telefax +45 9892 7938

hjr@partnerz.dk
www.partnerz.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: Tirsdag den 17. januar 2012 kl. 17.00

Mødested: Gildesalen på Nordstrand

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

Afbud: Ingen

Referent: Lars Fogh-Andersen

- 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 -

01. Godkendelse af referat:

Referat fra bestyrelsesmødet den 13. december 2011 blev godkendt og underskrevet.

02. Toms kvarter:

a) Mårangreb:

Tom oplyste, at der har været problemer med mårangreb på parkerede biler. (Måren forårsager forskellige skader i bilernes motorrum.) Der var i bestyrelsen enighed om, at lejerne individuelt må finde en løsning på dette, i det omfang problemet fortsætter.

b) Fugt:

Der er konstateret fugt på en vestvendt ydervæg i en lejlighed i nr. 204. Tom har været i kontakt med Jorton, der oplyser, at der eventuelt kan være tale om, at en murbinder transporterer fugt fra ydervæggen til indervæggen. Da forholdet formentligt må tilskrives det ekstraordinære fugtige efterår, besluttede bestyrelsen i første omgang at afvente om problemet løser sig selv ved naturlig udtørring. Tom står for opfølgning i forhold til lejlighedsejeren.

c) Snerydning:

Der er modtaget et favorabelt tilbud på vintervedligeholdelse fra den ene af de to forespurgte tilbudsgivere. Tilbud fra den anden entreprenør afventes, før der træffes beslutning om valg af "vinterentreprenør".

d) Ovenlysvinduer:

Tom oplyste, at han havde inspiceret de nye ovenlysvinduer, der helt åbenbart er bedre varmeisolerede end de gamle. Også i varmhenseende har udskiftningen således været fornuftig.

e) Forbrug:

Vedrørende årsforbruget oplyste Tom, at forbruget nu er tilbage på normalt niveau, det vil sige på niveau med forbruget før de sidste to isvintre. Administrator oplyste på dette grundlag, at der forventes balance i forbrugsregnskabet. Det foreningsrelaterede elforbrug i 2011 er væsentligt lavere end tidligere. Årsagen er, at "Altanprojektet" ikke længere fi-

gurerer i bruttototaludgiften, mens etablering af ny ventilation tillige har givet en væsentlig besparelse. Samtidig er antallet af varmeinstallationer/frysere i udhuse faldet.

Den tidligere gennemførte etablering af varmevekslere i tilknytning til varmtvandsbeholderen har medført, at vi er blevet bedre til at udnytte den varme, der modtages fra fjernvarmeforsyningen. Dette er vigtigt, da vi ved dårlig udnyttelse skal betale en højere varmepris.

03. Forslag om ændring af bestyrelsesarbejdet:

For at rationalisere arbejdsgangen i bestyrelsesarbejdet blev det vedtaget, at bestyrelsen, når årets generalforsamling er overstået, fremtidigt vil afholde et egentligt formøde med Tom nogle dage før det egentlige bestyrelsesmøde, således at punktet "Toms kvarter" fremtidigt på det egentlige bestyrelsesmøde vil få karakter af en afrapportering fra foreningens formand til administrator, hvilket forhåbentligt vil reducere tidsforbruget i forbindelse med de egentlige bestyrelsesmøder.

04. Regnskabet 2011 – resultat:

I overensstemmelse med hvad der blev oplyst på bestyrelsesmødet i december 2011 holder foreningens udgifter sig indenfor de i budgettet udstukne rammer.

Årsafslutning har endnu ikke fundet sted, idet der fortsat mangler opgørelser vedrørende forbrug m.v.

05. Regnskab 2012 – kontoplan og budgetlægning:

Kontoplan blev fremlagt. Administrator oplyser, at der fortsat figurerer konti, der ikke længere er i brug.

Disse konti vil endeligt blive fjernet fra kontoplanen i forbindelse med årsafslutningen vedrørende 2011-regnskabet. De pågældende konti vil således ikke figurere i 2012 regnskabet.

Administrator fremlagde foreløbigt budgetforslag, der vil blive endeligt tilrettet, når 2011 regnskabet foreligger. Bestyrelsen tilkendegav, at man som udgangspunkt ønsker beboernes bidrag

til fællesudgifter fastholdt på det nuværende niveau af hensyn til konsolideringen i foreningen, uagtet, at der er udsigt til, at foreningens faktiske udgifter kan reduceres.

Bestyrelsen henviste i den forbindelse til, at fælleslånet optaget til facaderenovering mod vest skal refinansieres inden 1. maj 2018 og at - i perioden indtil da - vil det være en god idé, at foreningen polstres økonomisk. Det er i øvrigt bestyrelsens holdning, at man i god tid inden refinansieringen bør åbne mulighed for, at de enkelte ejere gennem ekstraordinære indbetalinger får mulighed for at indfri deres andele af fælleslånet, idet de aktuelle låneomkostninger i dagens marked er alt for store. Bestyrelsen henviste endvidere til, at det er vigtigt, at vi har en god likviditet, således at træk på kassekrediten i Spar Nord Bank A/S undgås af hensyn til den dermed forbundne renteudgift.

06. Planlægning generalforsamling 2012:

Administrator oplyste, at et af bestyrelsen godkendt årsregnskab med tilhørende budget skal foreligge senest den 13. marts 2012 for, at materialet kan udsendes rettidigt inden generalforsamlingen, der afholdes den 29. marts 2012 kl. 19.00 i Gildesalen. Bestyrelsen holder formøde fra kl. 17.00 den pågældende dag.

- a) En ejer har forespurgt foreningen om muligheden for at gennemføre en vedtægtsændring, hvorefter bestyrelsen ved udlejning skal godkende lejerne. Administrator har i den forbindelse oplyst, at en vedtægtsbestemmelse herom kræver 100 % enighed, og at vedtægtsændringen allerede af den årsag ikke kan forventes gennemført.

07. Eventuelt:

Henrik Carlsen oplyste, at han har været i kontakt med Jorton på baggrund af den usikkerhed, som et tidligere brev fra Jorton havde skabt med hensyn til kvaliteten af den murede vestfacade.

Jorton har i den forbindelse oplyst, at der ikke på nuværende tidspunkt er behov for iværksættelse af afhjælpningsarbejder vedrørende vestfacaden, der fremstår i normal god kvalitet.

Bestyrelsen vil i relation til nye vinduespartier indføre en fast vedligeholdelsesordning, således at hængslerne m.v. vil blive vedligeholdt forskriftsmæssigt.

Vedligeholdelse vil i praksis ikke være forbundet med udgifter, idet vedligeholdelse vil kunne forestås af Tom i vinterhalvåret.

Bestyrelsen sagde god for, at der indkøbes et nyt flag til flagstangen, idet omfang den flagansvarlige vurderer, at dette er nødvendigt.

Et foreningsmedlem har tidligere givet udtryk for, at vedkommende gerne vil bidrage med nødvendig kompetence i forbindelse med udarbejdelse af en samlet vedligeholdelsesplan for ejendommen. Administrator har kontaktet den pågældende, idet der i bestyrelsen er enighed om, at der i fremtiden bør skabes overblik over de forventede vedligeholdelsesudgifter indenfor en tidshorisont på 10 år.

Henrik Carlsen kunne afslutningsvis oplyse, at der var fremkommet mange positive tilkendegivelser vedrørende de forbedrede belysningsforhold omkring ejendommen, mens en enkelt har tilkendegivet, at der nu var for meget lys.

Afslutningsvis meddelte administrator, at han sammen med Tom i god tid inden generalforsamling vil udarbejde en ajourført opgørelse vedrørende stemmerettigheder for så vidt angår "udlejningslejligheder" og at opgørelsen vil blive afstemt med ejerne af lejlighederne.

Næste bestyrelsesmøde aftales til den 22. februar 2012 kl. 17.00 i Gildesalen.

Som referent:

Lars Fogh-Andersen