**Dato :** 4. februar 2013

**Sagsnr. :** 400143-45 LFA/lsn

**M Ø D E R E F E R A T**

fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

**Mødetid: Onsdag den 30. januar 2013 kl. 17.00**

**Mødested: Gildesalen**

**Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen**

 **Ingelise Hansen**

 **Henrik Carlsen**

 **Margit Pedersen**

**Lis Bay Poulsen**

**Mogens Bertelsen**

 **Else Jepsen**

**Afbud: Ingen**

**Referent: Lars Fogh-Andersen**

**- o – o – o – o – o – o – o -**

**01. Godkendelse af referat:**

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde blev godkendt og underskrevet.

**02. Diverse praktiske forhold:**

1. Chipkort til vaskeri:
Da der ikke kan indkøbes flere chipkort opfordrer bestyrelsen alle beboere til at passe godt på de chipkort, der aktuelt er i cirkulation, idet vi helst skal have udskudt en bekostelig udskiftning af betalingssystemet så langt tid som muligt.
2. Affaldsskakter:

 Der er konstateret, at enkelte beboere undlader at lukke affaldsposer forsvarligt med det resultat, at der sker tilsvining af affaldsskakterne. Bestyrelsen indskærper, at affaldsposer skal være ordentligt lukkede og det aftaltes, at administrator i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen gør udtrykkeligt opmærksom på dette problem.

1. Legepladser:
Bestyrelsen vedtog, at der i forbindelse med generalforsamlingen skal fremsættes forslag om nedlæggelse af legepladser, idet det vurderes, at udgiften til lovpligtigt tilsyn og vedligeholdelse af legepladserne er uforholdsmæssige set i forhold til en meget begrænset benyttelse af legepladserne.
2. Opvarmede redskabsrum: Bestyrelsen indskærper, at strømforbrug udover, hvad der medgår til belysning, skal betales til foreningen med kr. 800,- p.a. Der er anmeldelsespligt ved opvarmning, brug af fryser etc.

**Budgetforslag 2013:**

Administrator redegjorde for udgifterne i 2012. Varmeudgiften er faldende, mens de totale fællesudgifter er holdt indenfor de afstukne rammer. Som følge af bestyrelsens øgede fokus på konsolidering og imødegåelse af fremtidige vedligeholdelsesudgifter/indfrielse af fælleslånet i 2018, var der i bestyrelsen enighed om en samlet forhøjelse af fællesudgifterne med kr. 13,00 pr. år pr. m2, hvilket vil resultere i en ekstra ordinær konsolidering på omkring kr. 100.000,00.

Dette skal ses i lyset af, at administrator vurderer, at foreningens kassekredit på kr. 1.000.000,00 ved udgangen af 2013 vil have et positivt indestående, mens fælleslånet i 2018 skal indfries/refinansieres helt eller delvist med ca. kr. 2.500.000,00. Afdrag og forrentningen af fælleslånet medfører aktuelt en årlig udgift for foreningen i størrelsesorden af kr. 340.000,00.

I relation til øvrige udgiftsposter i budgettet for 2013 vil der ske mindre reguleringer, der samlet ikke vil medføre nogen merudgift, mens varmeudgiften budgetteres kr. 100.000,00 lavere end hidtil.

Totaludgiften til fællesudgifter og a´conto varme vil således ikke blive ændret.

**04. Håndtering af bankengagement:**

Bestyrelsen underskrev en ny kassekreditaftale med Spar Nord Bank A/S. Administrator orienterede om, at han med Spar Nord Bank A/S har forsøgt at få etableret en model, hvorefter der alene betales rente af nettotrækket – det vil sige træk på kassekreditten udover indestående på kontoen vedrørende løbende opsparing til vinduesrenovering.

Spar Nord Bank A/S har ikke ønsket at medvirke hertil og bestyrelsen vedtog derfor, at indestående på vindueskontoen overføres til kassekreditten, hvorved trækket på kassekreditten minimeres. Dette vil for foreningen indebære en årlig rentebesparelse på omkring kr. 30.000,00. Vindueskontoen vil fortsat blive opretholdt i foreningens bogholderi og der vil årligt blive overført en ”rente” på 2,0 % p.a. fra kassekreditten til vindueskontoen til dækning af forrentningen af vindueskontoen, der herved opnår en forrentning, der er ca. 10 gange højere end den forrentning, der i dag opnås i Spar Nord Bank A/S.

Bestyrelsen er opmærksom på, at man i forbindelse med oprettelsen af kontoen for løbende opsparing til vinduesudskiftning overfor foreningens medlemmer tilkendegav, at kontoindestående ville blive placeret på særskilt bankkonto. Bestyrelsen vurderer imidlertid, at sammensmeltningen af de to fysiske konti er forbundet med så store fordele, at det vil være uansvarligt at opretholde den oprindelige model. Bestyrelsen vil på generalforsamlingen tage en dialog med foreningens medlemmer herom, og såfremt der fremkommer vægtige argumenter imod en sammensmeltning af kontiene, er bestyrelsen indstillet på at tilbageføre midlerne fra kassekreditten til ”vindueskontoen”.

Administrator vurderer i øvrigt at trækket på kassekreditten under alle omstændigheder snart er ”historie”, og vindues kontoen genetableres herefter som særskilt bankkonto.

**05. Generalforsamling 2013:**

Generalforsamlingen er hermed aftalt til den 19. marts 2013 kl. 19.00. Bestyrelsesmøde afholdes samme dag kl. 17.00 hos Margit Pedersen. Mogens Bertelsen står for forplejningen. I forbindelse med generalforsamlingen orienteres om ændring af husorden og indførelse af flyttegebyr. Jfr. ovenstående foreslås lejepladserne nedlagt.

**06. Mødeplan 2013:**

Mødeplan for 2013 blev gennemgået og godkendt og der aftaltes i denne forbindelse, at administrator fremsender referater til samtlige bestyrelsesmedlemmer umiddelbart efter de afholdte møder, ligesom Margit og Else efter hvert kvartals afslutning vil modtage kvartalsbalance til gennemgang.

**07. Forsikringsforhold:**

Ny forsikringspolice blev gennemgået og kommenteret. Administrator oplyste, at de i policen forudsatte krav til sikringsniveau er opfyldt og Topdanmark har besigtiget ejendommen inden policens udstedelse. Skiftet fra Codan til Topdanmark indebærer, at vi undgår en præmieforhøjelse og på den vis opnår en årlig besparelse på omkring kr. 15.000,00. Forsikringen vil for så vidt angår erhvervsløsøre først træde i kraft den 1. januar 2014, mens øvrig forsikring træder i kraft den 1. januar 2013.

**08. Ændring af lønsystem:**

Bestyrelsen godkendte, at administrator skifter lønsystem, således at vi for fremtiden betjener os af ”Danløn”. Dette vil medføre en årlig besparelse i størrelsesorden kr. 4.000,00.

**09. Ejerlejlighedernes Landsforening:**

Bestyrelsen vedtog, at foreningen skal udmeldes af Ejerlejlighedernes Landsforening, hvorved der kan opnås en årlig besparelse i størrelsesorden kr. 3.800,00.

Det er bestyrelsen vurdering, at vi ikke har haft nogen glæde af medlemskabet overhovedet.

**10. Eventuelt:**

Bestyrelsen vil følge op på snerydningsaftale med Bangsminde Maskinstation, ligesom der skal følges op i

forhold til opvarmede redskabsrum og strømslugere i samme.

Som referent:

Lars Fogh-Andersen