

Dato : 13. august 2015
Sagsnr. : 400. 143-45 LFA/lsh

M Ø D E R E F E R A T

fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

Mødetid: Onsdag, den 12. august 2015 kl. 16.00

Mødested: Gildesalen på Nordstrand

Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen
Henrik Carlsen
Mogens Bertelsen
Marianne Stenholm
Margit Pedersen
Tom (Indledningsvis)

Afbud: Else Jepsen

Referent: Lars Fogh-Andersen

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

01. Godkendelse af referat:

Referatet fra bestyrelsesmøde den 18. maj 2015 blev godkendt og underskrevet og referatet lægges nu på hjemmesiden.

Det på generalforsamlingen nyvalgte bestyrelsesmedlem, Henrik Kyvsgaard, er udtrådt af bestyrelsen efter, at den øvrige bestyrelse overfor ham havde tilkendegivet, at det efter bestyrelsens opfattelse er et krav i henhold til vedtægterne, at man har registreret sin folkeregisteradresse i den lejlighed man er ejer af.

Margit Pedersen er herefter genindtrådt i bestyrelsen på opfordring fra den øvrige bestyrelse, dog således at Margit Pedersen er på valg i forbindelse med førstkommende ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har konstitueret sig med Henrik Carlsen som formand og Marianne Stenholm som næstformand.

02. Toms kvarter:

Tom oplyste, at der ikke har været specielle problemer i forbindelse med afvikling af sommerferien og at han har været tilfreds med den indsats, der er ydet af ferieafløseren, der sammen med Tom har løst en række forefaldende opgaver, der ikke har kunnet løses i tilknytning til det normale daglige arbejde.

På foreningens vegne drager administrator omsorg for, at ferieafløseren modtager et Frederik gavekort eller lignende til en værdi af kr. 250,00.

Under dette dagsordenspunkt drøftedes tillige to indbrudstyverier, som foreningen har været udsat for.

Administrator oplyste, at den samlede selvrisko, da der har været tale om to indbrud - dels har der været tale om bygningskader i forbindelse med selve indbruddet og dels har der været tale om tyveriskader, vil andrage næsten kr. 11.000,00 og på baggrund heraf blev det besluttet, at det ikke tjener noget fornuftigt formål at anmelde sagen overfor ejerforeningens forsikringsselskab. I det omfang udgiften til udbedring af selve indbrudsskaderne bliver større end forventet, kan sagen tages op på ny.

Politianmeldelse har fundet sted. Tom er i øvrigt opmærksom på, at forsikringskader altid anmeldes via administrator, med mindre anden aftale konkret indgås.

Bestyrelsen drøftede i øvrigt nedlæggelse af rosenbedet på højre side af indkørslen til foreningens område, idet der ofres ganske store personalemæssige ressourcer på at holde dette bed pænt. Nogle bestyrelsesmedlemmer foretrak en mere vedligeholdelsesfri løsning, mens andre var tilfredse med tingenes nuværende tilstand. Bestyrelsen drøftede endvidere det forhold, at hybenroserne mod stranden henover sommeren er blevet delvist nedskåret. Praksis har tidligere været, at hybenbuskene hvert år blev "planeret" af en brakpudser. Bestyrelsen havde i år konkret besluttet, at der ikke skulle foretages noget i relation til bedet. Bestyrelsen præciserede, at en eventuel regulering af hybenroserne alene sorteres under bestyrelsen.

Fastnettelefonnummer er opsagt og Tom kan fremover alene træffes på mobil 22821365.

03. Aktuelle vedligeholdelsesarbejder:

Henrik Carlsen oplyste, at der er råd i den nederste beklædning på nogle af udhusene og at en afhjælpning heraf vil beløbe sig til samlet kr. 18.000,00, hvilket bestyrelsen mente, var for dyrt i betragtning af, at der alene var tale om, at de rådne partier skulle afskæres og udskiftes med beklædning med tilhørende inddækning. Tom har påtaget sig at forestå reparation af en udhusdør. Man besluttede at udskyde afhjælpning

af rådgangrebet, idet det ikke vurderes, at der er risiko for følgeskader/ekstraudgifter ved udskydelse af arbejdet..

Henrik Carlsen kunne endvidere oplyse, at der er indhentet tilbud på en kombination af afblænding og isætning af nye døre i redskabsrum mod nord, idet de nuværende ståldøre er gennemrustet, hvilket umiddelbart falder i øjnene. Prisen for dette arbejde andrager i henhold til et indhentet tilbud kr. 29.000,00, hvilket bestyrelsen fandt, var i overkanten. Mogens Bertelsen tilbød at indhente konkurrencepris, herunder eventuelt et alternativt afhjælpningsforslag, hvilket forhåbentligt vil resultere i en mere spiselig pris. Beslutning om igangsætning blev udskudt.

04: Procedure for ophør af administrationsaftale:

På baggrund af uenighed mellem administrator og bestyrelsen omkring bestyrelsens ønske om nedsættelse af a'contooprævningen vedrørende forbrugsafgifter, jfr. i den forbindelse punkt 8 i mødereferatet af den 18. maj 2015, har administrator meddelt bestyrelsen, at han med virkning fra den nuværende administrations-aftales udløb den 31. december 2015 ønsker at blive frigjort fra administrationsopgaven.

Det aftaltes, at administrator indenfor rammerne af den nuværende honoraraftale udfører de administrationsopgaver, der tidsmæssigt normalt er blevet udført før årsskiftet, og at administrator efter årsskiftet bistår bestyrelsen og ny administrator på sædvanlige afregningsvilkår (timepris kr. 2.000,00 incl. moms for advokattid og kr. 600,00 incl. moms for sekretærtid pr. time).

Administrator har i den forbindelse oplyst, at han i forbindelse med overtagelsen af administrationen for knap 3 år siden som ny administrator afholdt udgifter i størrelsesorden kr. 70.000,00, der aldrig er blevet debiteret ejerforeningen.

Efter administrators meddelelse om ophøret af administrationsaftalen har bestyrelsen oplyst, at man alligevel ikke ønskede nedsættelsen af a'contooprævningen vedrørende forbrugsafgifter effektueret.

Administrator oplyste, at det for en ny administrator altid vil være forbundet med et vist arbejde at sætte sig ind i karakteren af administrationsopgaven. Det er administrators vurdering, at administrationen aktuelt er uden efterslæb af nogen art.

Der er gangse få "specielle" forhold, der skal håndteres ved overgang til ny administrator. Det drejer sig om håndtering af det positive indestående på vindueskontoen samt en enkelt specielaftale vedrørende fælleslånet foranlediget af, at en enkelt ejer i sin tid valgte at foretage delindfrielse af lånet. For så vidt angår facadekontoen forudsætter administrator, at bestyrelsen overleverer information til ny administra-

tor, mens nuværende administrator vil informere ny administrator om de reguleringer, der skal foretages som følge af oprindelig delvis indfrielse af facadelånet(for en enkelt ejers vedkommende).

05: Orientering om afhjælpning af fugtskade i nr. 246, 2. tv.:

Henrik Carlsen kunne oplyse, at der i forbindelse med reovering af ovennævnte lejlighed som følge af udefrakommende fugt blev konstateret løst puds på murværket mod vest. Årsagen hertil er iflg. konsulterede murere en konstruktiv fejl, der gør det muligt for vand fra ydermuren via murbindere at trænge ind i indermuren.

Ejerforeningen har indvilget i at betale afhjælpningsomkostningerne efter sædvanlig praksis. Henrik Carlsen kunne ikke oplyse om størrelsen af disse. Den øvrige bestyrelse tog oplysningen til efterretning.

06: Eventuelt:

I forbindelse med indbruddet på Toms kontor er der forsvundet en PC af ældre dato. PC'en er i sig selv uden værdi, men den har været benyttet i forbindelse med praktiske kontorekspeditioner og har været forsynet via en bredbåndsforbindelse, som bestyrelsen oprindeligt valgte at nedlægge og senere besluttede at opretholde.

I lyset af, at PC'eren nu er gået tabt besluttede bestyrelsen på ny at nedlægge bredbåndsforbindelsen, idet funktionerne uden særlige problemer kan varetages fra et eller flere af bestyrelsesmedlemmernes pc'ere. Dette var i øvrigt argumentet for den oprindelige beslutning om nedlæggelsen af bredbåndsforbindelsen. Medfører benyttelsen af private it-hjælpemidler udgifter for de enkelte bestyrelsesmedlemmer, vil disse efter ønske blive godtgjort af ejerforeningen.

Et ejerforeningsmedlem har foreslået en justering af markisereglementet. Medlemmet vil i den forbindelse fremsende nærmere materiale til brug for bestyrelsens vurdering. Materiale er p.t. endnu ikke modtaget.

Administrator havde forud for bestyrelsesmødet udsendt et eksempel på en vedligeholdelsesplan til inspiration for bestyrelsen. Administrator oplyste at materialet viste omkostninger til administration og rådgivning på ca. 20% af totaludgiften og nævnte at vinduesudskiftningen i Nordstrand fsv angik administrator er udført vederlagsfrit, mens formanden for vinduesudvalget har modtaget et rent symbolsk honorar for sin indsats.

Der var i bestyrelsen uenighed om, hvorvidt det giver mening, at bestyrelsen selv udarbejder eller lader andre udarbejde en vedligeholdelsesplan. Administrator henledte opmærksomheden på, at man faktisk har

lavet en vedligeholdelsesplan, men at en sådan løbende bør opdateres. Bestyrelsen nåede ikke til enighed om, hvad der videre skal ske på den front.

Et bestyrelsesmedlem var af den opfattelse, at man formentlig uden udgift for foreningen kunne få studerende fra Design- og Arkitekturlinjen på Aalborg Universitet til at udarbejde en vision for et generelt løft af ejerforeningens bygninger, herunder opgange m.v. Bestyrelsen nåede ej heller på dette punkt til enighed om et konkret tiltag.

Næste bestyrelsesmøde afholdes den 7. oktober 2015.

Som referent:



Lars Fogh-Andersen

