**Dato :** 21. november 2018- korr.280119
**Sagsnr. :** 400. 143-45 LFA/bss

**M Ø D E R E F E R A T**

Vedr. bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

**Mødetid: Tirsdag, den 6. november 2018 kl. 10.00**

**Mødested: Gildesalen på Nordstrand**

**Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen**

 **Henrik Carlsen**

**Else Jepsen
Ingelise Hansen
Tom Pedersen**

**Else Mathiasen**

**Referent: Lars Fogh-Andersen**

**- o – o – o – o – o – o – o –**

**01. Toms kvarter:**

1. Der er fremkommet ønske om beskæring af træer i vinklen mellem blok C og D og parkeringspladsen. Bestyrelsens flertal besluttede, at anmodningen skulle efterkommes. Beskæring foretages på samme måde som tidligere, idet træerne dengang ”klarede” beskæringen og trives fint.
2. Bestyrelsen vedtog, at de enkelte opgange hovedrengøres i takt med, at renoveringsarbejderne afsluttes.
3. Bestyrelsen vedtog at supplere husordenen med en bestemmelse, hvorefter ejere, der får udført arbejde i deres lejligheder, dagligt skal foretage nødvendig rengøring i de berørte opgange efter arbejdstids ophør, idet rengøringen ellers udføres for den pågældende ejers regning. Udkast til tekst til husorden foreligger på næste møde (bestyrelsen).
4. Overskydende invalideparkeringsskilt fjernes fra p-pladsen (Tom).

**02. Underskrivelse af referater:**

Referater fra tidligere bestyrelsesmøder blev underskrevet.

**03. Nye hav-vindmøller syd for Hirsholmene:**

Bestyrelsen vedtog, at eventuelle indsigelser ikke er et anliggende for ejerforeningen, idet det vurderes, at der er forskellige holdninger til vindmøllerne. Ejerforeningen vil heller ikke risikere, at man forbindes ”negativt” med møllerne.

**04. Tidligere vandskade i gildesalen:**

Bestyrelsen vedtog at undlade at forfølge et eventuelt erstatningskrav af bevismæssige årsager, idet påstand står imod påstand.

**05. Status renovering af opgange /delindfrielse:**

Henrik Karlsen oplyste, at der ikke fra entreprenørens side var fremkommet krav om aconto betaling, og at arbejdet i øvrigt skrider fornuftigt fremad. Bestyrelsens holdning er, at man er indstillet på at honorere rimelige aconto fakturaer, i det omfang sådanne fremkommer.

De beboere, der har foretaget frivillig indbetaling af deres andel af renoveringsudgiften, vil blive fritaget for den ”låneandel”, der opkræves sammen med fællesudgifterne, indtil det indbetalte beløb er fuldt ud refunderet. Tilbagebetaling af indbetalt opsparing for perioden 15/10 - 31/12 2018 sker i indeværende år. Else Jepsen og administrators sekretær aftaler retningslinjer for håndtering af lån/opsparing.

**06. Regnskab:**

Foreningens nye revisor har nu lavet en ny kontoplan, ligesom revisor har lavet åbningstal til brug for foreningens bogføring, der snarest bringes ajour.

Ejerforeningens likviditetsmæssige situation er p.t. meget god. Administrator er åben over for valg af en optimeret regnskabsmodel, i hvilken forbindelse der måske kan søges inspiration i andre ejerforeningers regnskaber.

**07. Revision af vedtægter:**

”Vedtægtsudvalgets” forslag til nye vedtægter blev gennemgået og kommenteret. Administrator tilretter i overensstemmelse hermed til fremlæggelse på næste bestyrelsesmøde, alt med henblik på, at vedtægtsændringerne kan sættes til afstemning på den ordinære generalforsamling i 2019.

**08. Vedligeholdelsesplan:**

Der var i bestyrelsen delte meninger om værdien af en vedligeholdelsesplan, men omvendt har udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan været et tema på flere generalforsamlinger. Administrator henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at en vedligeholdelsesplan normalt vil komme på bordet i forbindelse med salg af ejerlejligheder, hvor en køber med udgangspunkt i planens angivelse af de fremtidige udgifter typisk vil forsøge at forhandle sig til et prisafslag, medmindre der i foreningen er sparet op til hertil.

Udgiften til en ”professionel” fuldstændig vedligeholdelsesplan vil skønsmæssigt andrage mere end kr. 200.000,00. Administrator henviste til et eksempel, hvor en mindre ejerforening med 36 lejligheder i en ældre ejendom har brugt mere end kr. 300.000,- på rådgivning omkring vedligeholdelsesplan. Et beløb i den omhandlede størrelsesorden ønsker bestyrelsen ikke at bruge på formålet nu.

Med hensyn til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan, vil der kunne søges inspiration i vedligeholdelsesplaner, der er tilgængelige på andre ejerforeningers hjemmesider. Administrator foreslog, at man i relation til eventuelle årlige hensættelser til vedligeholdelse, dels bruger sin sunde fornuft, dels benytter ejerforeningens egne erfaringstal. Der er således over de sidste 10 år brugt omkring 10 mill.kr. til vedligeholdelse og renovering, og alt andet lige vil ejendommens vedligeholdelsesbehov være stigende for fremtiden som følge af tidens tand. De afholdte udgifter dækker dog til dels over et efterslæb på vedligeholdelsesfronten i tiden forud for 10 års perioden.

Skal der spares op til 100 % dækning af udgifter til fremtidig vedligeholdelse, vil det nødvendiggøre en mærkbar forhøjelse af fællesudgifterne.

Bestyrelsen må fremtidigt tage stilling til, hvorvidt man via øgede fællesudgifter ønsker at polstre foreningen i relation til fremtidige vedligeholdelsesopgaver, eller om vedligeholdelsesplanen blot skal tjene til anskueliggørelse af den økonomiske betydning af den løbende forringelse af bygningsmassen, der såfremt opsparing ikke foretages, på et tidspunkt vil udløse større betalingskrav i forhold til de enkelte ejere, til eksempelvis dækning af udgifter i forbindelse med nyt tag, renovering af murværk, renovering af faldstammer, forsyningsledninger m.v. I den sidste ende skal ejerne selv betale disse udgifter på den en eller den anden måde, spørgsmålet er blot, om det skal ske løbende eller som engangsbetalinger til konkrete vedligeholdelsesopgaver.

Hvad der er den rigtige model kan ikke entydigt fastlægges, da mange faktorer spiller ind. Det må efter administrators opfattelse afgøres på en generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen.

Administrator vil med udgangspunkt i erfaringstal fra andre foreninger og foreningens egne erfaringstal udarbejde en skønsmæssig opgørelse/plan over de anslåede omkostninger til vedligeholdelse set over den kommende 10-års periode - fordelt på de enkelte bygningsdele.

Denne opgørelse fremlægges på næste bestyrelsesmøde.

**09. Eventuelt:**

Bestyrelsen aftalte, at der afholdes uformelle bestyrelsesmøder den 4. december 2018 og den 8. januar 2019, mens næste egentlige bestyrelsesmøde afholdes den 29. januar 2019 kl. 10.00 i Gildesalen.

Generalforsamling blev aftalt til den 26. marts 2019 kl. 19.00 med indledende bestyrelsesmøde kl. 17.00.

Som referent:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Lars Fogh-Andersen