**Dato :** 7. november 2013
**Sagsnr. :** 400. 143-45 LFA/lsn

**M Ø D E R E F E R A T**

fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

**Mødetid: Onsdag den 6. november 2013 kl. 17.00**

**Mødested: Gildesalen på Nordstrand**

**Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen**

 **Ingelise Hansen**

 **Henrik Carlsen**

 **Margit Pedersen**

**Mogens Bertelsen**

 **Else Jepsen
Marianne Stenholm**

 **Tom Pedersen**

**Afbud: Lis Bay Poulsen**

**Referent: Lars Fogh-Andersen**

**- o – o – o – o – o – o – o -**

**01. Godkendelse af referat:**

Referatet fra bestyrelsesmøde den 11. september 2013 blev godkendt og underskrevet.

**02. Opfølgning på uformelle bestyrelsesmøder:**

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse vedrørende benyttelse af gildesalen til yogaøvelser. Øvelserne vil fremtidigt finde sted hver torsdag kl. 18.00-20.00 i det omfang lokalet i øvrigt er ledigt. Da der er tale om et åbent arrangement forestået af et ejerforeningsmedlem, har bestyrelsen stillet lokalet til rådighed mod betaling af en mindre benyttelsesafgift.

**03. Toms kvarter m.v.:**
Tom henstillede, at beboerne benytter dørhåndtagene ved hoveddørene i de enkelte opgange, således at fedtede fingre på vinduerne undgås.

Tom vil fremtidigt have øget fokus på bekæmpelse på uønskede vækster i bedene.

Tom oplyste, at maskinerne i vaskeriet efterhånden er gamle, og at der fremtidigt vil opstå et reservedels-problem.

Tom fremlagde tilbud på udskiftning af hovedvandhaner. Pris kr. 11.000,00 med tillæg af moms. Bestyrel-sen bemyndigede Tom til at igangsætte dette.

Der er indkommet forslag om afholdelse af en arbejdsdag for ejerne. Bestyrelsen vil overveje dette nærmere idet det vurderes at det sociale element i forbindelse hermed er væsentligt.

Tom fremkom med en redegørelse for og fremlagde tilbud vedr. udskiftning af ejendommens forbrugsmålersystem og havde i den forbindelse på opfordring fra bestyrelsen indhentet tilbud på nyt målersystem fra Brunata.

En udskiftning vil være forbundet med meget store omkostninger (i størrelsesorden kr. 140.000,00, hvortil kommer monteringsudgift for så vidt angår 350 vandmålere. Dette skal sammenholdes med, at de nye målere vil indebære en årlig besparelse på omkring kr. 10.000,00 excl. moms vedrørende varmeregnskab). Der var enighed om at udskyde en eventuel investering i nye målere indtil det tidspunkt, hvor udskiftningen er nødvendiggjort af tekniske årsager. Administrator bemærkede, at foreningens udgift til udarbejdelse af varmeregnskab målt pr. ejerlejlighed er lidt i overkanten set i forhold til tilsvarende ejerforeninger i Aalborg.

Afvigelsen er dog beskeden og det vurderes, at den hovedsageligt kan henføres til forøgede omkostninger til kørsel m.v. som følge af, at varmemålerfirmaet ”bor” i Aalborg, (ligesom de øvrige varmemålerfirmaer).

Foreningens samarbejde med nuværende varmemålerfirma, Brunata, har stået på siden 1993.

Et problem med en ”løbsk” vandmåler er løst. Årsagen var, at der var opstået en defekt på en kontra-ventil i forbindelse med udskiftning af et blandingsbatteri. I forhold til foreningen bærer den berørte ejer ansvaret, men administrator har lovet at bistå den pågældende ejer i forsøget på at finde en rimelig løsning i forhold til VVS-firmaet.

Administrator orienterede om, at han sammen med den lokale beredskabschef har foretaget en gennem-gang af forholdene i tilfældigt udvalgte opgange, og at der ud fra en brandsikkerhedsmæssig vinkel er konstateret følgende kritisable forhold.

På reposerne er der henstillet forskellige effekter, der i en brandsituation kan spærre for flugtvejene. Skal der henstilles noget på reposerne, kan det eventuelt i begrænset omfang ske i ”hjørnezonen”, således at der altid er friholdes en ”gangzone” svarende til bredden af et trappetrin. I flere af opgangene er der henstillet el-scootere, der oplades med interimistiske ledninger. I relation til el-scooterne er der en vis risiko for selvantændelse, ligesom de interimistiske ledningsforbindelser bør erstattes af en fast installation med forskriftsmæssig kabling. Administrator opfordrede bestyrelsen til at gøre sin holdning klar i relation til de berørte spørgsmål.

**04. Tid og handleplan for udskiftning af vinduer 2014:**

Tilmeldingsblanketter udsendes i umiddelbar tilknytning til bestyrelsesmødet og når tilmeldingsfristen er udløbet den 15. november 2013 afholder administrator, Henrik Carlsen og Else Jepsen et møde vedrørende status og planlægger eventuelle opsøgende aktiviteter.

**05. Økonomi:**

Administrator kunne oplyse, at ejerforeningens udgifter ligger indenfor de budgetterede rammer og at foreningens aktuelle likviditet er god. Balance pr. 30. september 2013 var tilgængelig på mødet.

**06. Ajourføring af husorden:**

I bestyrelsen var der enighed om, at der er behov for en ajourføring af husorden, således at denne bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold og tidligere vedtagelser.

Ingelise udarbejder udkast til ny formulering til drøftelse på næste bestyrelsesmøde, der afholdes den 12. december 2013 kl. 17.00 i Gildesalen.

Som referent:

Lars Fogh-Andersen