**Dato : 15. december 2014**
**Sagsnr. :** 400. 143-45 LFA/lsn

**M Ø D E R E F E R A T**

fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

**Mødetid: torsdag, den 11. december 2014 kl. 17.00**

**Mødested: Formandens lejlighed**

**Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen**

 **Henrik Carlsen**

 **Else Jepsen**

**Mogens Bertelsen
Marianne Stenholm
Margit Pedersen**

**Afbud: Ingen**

**Referent: Lars Fogh-Andersen**

**- o – o – o – o – o – o – o -**

Næste bestyrelsesmøde er den 11. februar kl. 17.00 i Gildesalen.

**01. Godkendelse af referat:**

Referatet fra bestyrelsesmøde den 8. oktober 2014 blev godkendt og underskrevet.

**02. Ovenlysvindue:**

Et utæt ovenlysvindue udskiftes til en samlet pris af kr. 4.375,00 incl. moms og montage.

**03. Udvendige arkadelamper:**

Tom og Henrik nedtager, maler og genopsætter de eksisterende lamper. Udgiften er beskeden og der forventes en levetidsforlængelse på min. 5 år, hvilket skal sammenholdes med, at en udskiftning til lamper af samme type som de eksisterende tidstypiske lamper vil blive meget bekostelig.

**04. Dækningsomfang på ejendomsforsikring:**Der har i ejerforeningen i nyere tid været skader som følge af vandindtrængning ved altaner i forbindelse med skybrud og en skade på et ikke skjult kloakrør i kælderen.

Skaderne er af forsikringsselskabet blev afvist som værende ikke dækningsberettigede i henhold til ejendomsforsikringspolicen, der på linje med de tidligere policer undtager skader af den omhandlede karakter.

Administrator indhenter neutral vurdering af den generelle tilstand af kloakledningerne i kælderen for at få afdækket et eventuelt renoveringsbehov, idet det er bestyrelsens holdning, at en samlet renovering eventuelt kan vise sig billigere end en lappeløsning.

Skjulte rørskader vil som udgangspunkt være dækket af forsikringen.

I forbindelse med de konstaterede tilfælde af vandindtrængning vil ejerforeningen i overensstemmelse med sædvanlig praksis drage omsorg for udbedring, mens den enkelte ejer selv står for udbedring af følgeskader.

Enkelte bestyrelsesmedlemmer havde personligt erfaret, at følgeskader helt kan undgås ved hurtig indgriben.

Årsagen til den konstaterede vandindtrængning vurderedes i al væsentlig at være det helt ekstreme vejr i efterårsferien, men der er også i et par tilfælde konstateret utætheder i den folie, der skal beskytte mod vandindtrængning fra altanen.

**05. Eventuel alternativ renovationsløsning i form af molokker:**

Henrik og Marianne redegjorde for det direkte og indirekte besparelsespotentiale.

I sidste ende er der tale om en afvejning mellem den ulempe de enkelte ejere påføres ved selv at skulle håndtere deres affald sammenholdt med den besparelse, der realistisk vil kunne opnås.

Den endelige vurdering heraf afhænger af en række faktorer, der endnu ikke er helt afklaret.

**Det egentlige orienteringsmøde i forhold til ejerne blev udskudt til den 20. januar 2015 kl. 19.00** i Gildesalen, mens orienteringsmødet planlagt til den 7. januar 2014 kl. 19.00 udgår og erstattes af et uformelt onsdagsmøde. Bestyrelsen opsætter et opslag herom.

**06. Tætning af altaner:**

Som omhandlet ovenfor under punkt 4 er der konstateret enkelte utætheder ved altaner.

Det firma, der normalt forestår udbedringsarbejdet har indstillet sin virksomhed, og det har vist sig problematisk med kort varsel at finde en anden leverandør. Firmaet Icopal vil forestå afhjælpningsarbejdet efter nytår.

**07. Revisor:**

Med udgangspunkt i indhentede tilbud og en vurdering af ejerforeningens reelle behov for revisionsmæssig bistand, besluttede bestyrelsen, at man i forbindelse med generalforsamlingen 2015 vil indstille, at Part Nord Revision antages som ny revisor for ejerforeningen, såfremt det nuværende revisionsfirma ikke vil kunne matche det fra Part Nord Revision indhentede tilbud.

Spørgsmålet om, hvilket revisionsfirma, der fremtidigt skal bistå ejerforeningen, vil blive afgjort på general-forsamlingen 2015 og det nuværende revisionsfirma afslutter under alle omstændigheder 2014 regnskabet.

 **08. Nye vinduer mod øst:**

2014-etapen er afsluttet og bestyrelsen anmodede om, at opsparingskontoen ”renses”, således at der på opsparingskontoen til brug for den resterende vinduesudskiftning alene henstår de beløb, der er opsparet og løbende indbetales af de sidste 4 lejligheder. Øvrigt indestående overføres til den konto, hvorfra udgifterne til de resterende 4 udskiftninger til sin tid trækkes.

**09. Bredbånd:**

Administrator har tilskrevet TDC angående en samlet bredbånds-/tv-løsning for ejerforeningen.

TDC har ikke reageret, men administrator er nu via en beboer blevet kontaktet af Bredbånd Nord, Ole Skjold, tlf.nr. 41 77 77 49. Det aftaltes, at Margit er tovholder på projektet med reference til administrator..

**10. Eventuelt:**

Under punktet eventuelt drøftedes de reviderede bestemmelser i husordenen.

Revisionen har givet flere ejere anledning til overfor bestyrelsen at påtale at forholdene i opgangene ikke er i overensstemmelse med husordenen. Det aftaltes, at det på molokmødet i januar 2015 indskærpes, at husordenen skal overholdes af hensyn til brandsikkerheden.

Som referent:

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