**Dato :** 4. juni 2019
**Sagsnr. :** 400. 143-45 LFA/lsn

**M Ø D E R E F E R A T**

Vedr. bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

**Mødetid: Tirsdag, den 4. juni 2019 kl. 10.00**

**Mødested: Gildesalen på Nordstrand**

**Mødedeltagere: Lars Fogh-Andersen**

 **Henrik Carlsen**

**Elsebeth Frank Bjerregaard
Henriette Jørgensen**

**Benny Andersen**

**Tom Pedersen**

**Referent: Lars Fogh-Andersen**

**Fraværende: Ingen**

**- o – o – o – o – o – o – o –**

**01 og 02. Toms kvarter og sommerferieafløser:**

Det er konstateret, at der er forskellige mindre mangler ved det fugearbejde, der blev udført i 2017. Fugefirmaet har accepteret reklamationen, men man har ikke udført afhjælpningen.

Tom fortager afhjælpningsarbejdet.

Ejerforeningens gamle kopimaskine er defekt. Maskinen kassereres, da Tom har mulighed for at kopiere på en nyere maskine.

Enkelte ejere har ikke fjernet ophængte billeder i opgange. Administrator påtaler dette overfor de pågældende.

Miele oplyser, at det nuværende betalingssystem til vaskeriet ikke vil blive vedligeholdt efter den 1. januar 2020. Bestyrelsen skal derfor finde en alternativ betalingsløsning. Tom efterlyste en opdatering af husordenen, således at denne bringes i overensstemmelse med vedtægterne vedrørende hundehold. Det drøftedes, hvorvidt hundeejere eventuelt skal pålignes et årligt hundegebyr som følge af, at hundene grisser op opgangene.

Tom holder ferie i perioden uge 29 til og med uge 32. Der er ansat ferieafløser i perioden.

Sommerferieafløseren kontakter Tom for nærmere instruktion vedr. opgaver i Toms ferieperiode uge 29,30,31 og 32.

Der er et stigende problem med duer. Administrator kontakter kommunen herom.

Tom følger op på ulovlige parkeringer i forhold til Søfartsskolen. (Det kan overvejes, om der skal opsættes et mere ”skræmmende” skilt ved indkørslen til ejerforeningens område (ref. bemærkning)).

Toms kontortid på onsdage reduceres med ½ time, således at der fremtidigt med virkning fra 1. juli 2019 er kontortid fra kl. 18.00-18.30. Administrator orienterer ejerne herom pr. mail.

Tom blev anmodet om at give besked, hvis han konstaterer, at der flytter nye beboere ind i ejendommen. Dette blandt andet af hensyn til opkrævning af indflytningsgebyr på kr. 500,00 som vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2013.

Administrator sikrer, at det vedtagne vedrørende indflytningsgebyret medtages i husordenen og foretager en generel opdatering heraf.

**03. Godkendelse og underskrivelse af referat af 9. april 2019:**

Referatet underskrives og lægges på hjemmesiden sammen med andet relevant materiale i løbet af førstkommende weekend. Administrator har været i kontakt med ejerforeningens it-medhjælper herom.

**04. Status renovering af opgange/låneoptagelse:**

Opgangsrenoveringsprojektet er afsluttet og betalt.

Ejerforeningen har i denne forbindelse optaget et lån på kr. 520.000,00 til finansiering af den afholdte udgift, der er holdt indenfor rammerne af det fastpristilbud ejerforeningen modtog fra firma Erling Christensen. Lånet afvikles med kr. 70.000,00 i kvartalet, første gang den 1. juli 2019, så lånet vil være ude af verden i løbet af et par år.

Formanden har udført et stort arbejde og har reelt fungeret som bygherrerådgiver på projektet og foreningen er således blevet skånet for udgiften til ekstern rådgiver.

**05. Status på igangværende vedligeholdelsesprojekter (døre til Toms garage, de røde skure og mur
værk ved gildesalen). Status det grønne område. Status administrative forhold:**

Arbejdet med udskiftning af døre til Toms garage forventes opstartet i uge 23. Bestyrelsen har indhentet tilbud på renovering af de røde skure. Udgiften vil i henhold til tilbuddet andrage kr. 395.000,00 incl. moms, hvilket bestyrelsen ikke p.t. kan afse penge til. Bestyrelsen vil derfor i stedet undersøge, hvorvidt det umiddelbare vedligeholdelsesbehov kan løses ved udskiftning af rådne brædder og efterfølgende maling, idet der i den forbindelse foretages et farveskifte, således at skurerene males i samme grå farve som garagerne.

Administrator indhenter pris.

”Sandkassebeddet” på plænen nord for den nordlige del af parkeringspladsen fjernes og der sås græs i stedet.

Bordbænksæt ved vaskeriet males og pyntes op med nye blomster i krukker m.v. på pladsen foran vaskeriet. En ejer har tilbudt at hjælpe.

**06. Nyt fra foreningens medlemmer (skimmelsvamp, overfladebehandling af murvinge, robot-
 plæneklippere, ombygning af vaskeri til overnatningslejlighed, klap-ud senge til gildesal,
 hundehold, videoovervågning m.v.):**

Foreningen har modtaget en henvendelse vedrørende et mindre angreb af skimmelsvamp i en lejlighed. Angrebet er besigtiget og foreningen har foreløbig afvist at deltage i udgiften til afhjælpning, der i øvrigt umiddelbart vurderes at være overkommeligt. Angrebet var af ældre dato.

En ejer har påtalt, at en anden ejer har fået udført overfladebehandling af en murvinge med murstensstruktur. Da forholdet ikke umiddelbart er synligt, vil bestyrelsen ikke foretage sig yderligere i den forbindelse, men bestyrelsen understreger, at reglerne for udvendig overfladebehandling skal overholdes.

En ejer har foreslået bestyrelsen at indkøbe et antal robotplæneklippere. Bestyrelsen har vurderet, at dette ikke er foreneligt med ansættelsen af en fuldtidsejendomsfunktionær.

En beboer har foreslået vaskeriet ombygget til overnatningslejlighed, hvilket bestyrelsen ikke har kunnet tilslutte sig, da bestyrelsen ønsker vaskerifunktionen opretholdt.

Det er foreslået at ejerforeningen etablerer ”klap-ud” senge” i gildesalen, således at der bliver mulighed for at 4 personer kan overnatte i gildesalen. Når sengene ikke er i brug ligner de almindelige pæne skabe.

Bestyrelsen vil sondere, hvorvidt der blandt ejerforeningens medlemmer er stemning for denne løsning, herunder om der blandt ejerforeningens medlemmer er villighed til at betale almindelig gildesalspris for brug af gildesalen til overnatningsformål.

Flere ejere har påtalt, at en beboer i strid med vedtægterne holder 2 hunde i sin lejlighed. Der er tale om en udlejningslejlighed og administrator påtaler forholdet overfor ejeren med henblik på at få det ulovlige forhold bragt til ophør omgående.

En ejer har forslået opsætning af videoovervågning som følge af flere tilfælde af hærværk og indbrud. Bestyrelsen er positiv heroverfor og formanden vil undersøge muligheder og omkostninger nærmere.

En beboer har påtalt, at der er benyttet roundup i forbindelse med bekæmpelse af ukrudt. Da roundup er et lovligt bekæmpelsesmiddel vil roundup fortsat blive anvendt, hvor det er hensigtsmæssigt. Der er ikke drikkevandsinteresser i vores område.

**07. Restancer:**

Der er ingen restancer.

**08. Ekstraomkostninger vedrørende revisor I forbindelse med fejlbehæftede 2017 regnskab fra Spar
 Nord Bolig:**

Bestyrelsen besluttede at bevilge revisor en ekstrabetaling på kr. 3.500,00 for merarbejde i forbindelse med fejlretning i regnskabsmateriale fra Spar Nord Bolig (2017 regnskab). Beløbet er for beskedent til, at bestyrelsen ønsker at forfølge sagen yderligere i forhold til Spar Nord Bolig.

**09. Ejendomsfuktionærens telefonløsning:**Administrator vil undersøge, hvorvidt der kan findes en billigere og ligeså god løsning vedrørende ejendomsfunktionærens telefon som alternativ til den nuværende løsning.

**10. Hjemmesideopdatering:**

Hjemmesiden opdateres i weekenden den 8./9. juni 2019 vedr. flere forskellige forhold.

**11. Eventuet:**

Administrator oplyste, at ejerforeningens energimærke skal fornys inden udgangen af 2020, hvilket der skal tages højde for ved udarbejdelse af budget for 2020.

Muligheden for etablering af en kolletiv bredbåndsløsning blev drøftet. Det oplystes, at der ikke tidligere har været interesse for en fælles løsning og at bestyrelsen ikke vil foretage sig yderligere i den forbindelse.

Ejerforeningens vedtægter er færdigredigeret og forsynet med nyt noteapparat. De ændrede vedtægter tinglyses snarest, ligesom de lægges på hjemmesiden.

Et bestyrelsesmedlem foreslog, at der til brug for Tom indkøbes en fejemaskine med opsamler. Bestyrelsen vil overveje dette nærmere.

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag, den 27. august 2019 kl. 10.00.

Som referent:

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

Underskrevet af:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Henrik Carlsen