

Dato : 8. oktober 2019
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 8. oktober 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. Toms kvarter:

En enkelt ejer har fortsat private effekter i opgangen. Bestyrelsen bemyndigede Tom til at fjerne effekterne og henstille dem i aflåst rum i kælderen.

Foreningen har modtaget en generelt formuleret henvendelse fra Frederikshavn Forsyning vedrørende effektivisering af fjernvarmeinstallationen. Ejerforeningens anlæg er allerede optimeret.

Administrator fremsender et antal kopier af de gældende vedtægter til Tom.

Der er ikke længere hundeproblemer.

Forsøget med brugen af en elektrisk fejmaskine har ikke været nogen succes, og maskinen er leveret tilbage. Tom blev bemyndiget til at kontakte Park & Vej med henblik på at få en kommunal fejmaskine til at klare opgaven et par gange om året. Beboerne skal adviseres forud, således at der så vidt muligt ikke er parkerede biler på pladsen, når arbejdet udføres.

En beboer har ønsket rønnebærtræet ved indkørslen fældet. Der var ikke opbakning hertil i bestyrelsen på nuværende tidspunkt. Beboerne har udtrykt almindelig tilfredshed med blomsterkummernes og stenbedets tilstand, og der var stor ros til de ejere, der har hjulpet med at rette op på tingene.

Det oplyses, at der efterhånden er gået 10 år siden, murvingerne sidst blev malet. Bestyrelsen vedtog, at murvingerne skal males til foråret og at der gives information til ejerne om hvilken malingstype, der skal anvendes, hvis nogen på eget initiativ vil udføre arbejdet.

Der er fortsat problemer med utætheder i tilknytning til altaner. Tom og formanden foretager løbende opfølgning herpå med henblik på løsning af problemerne.

Som følge af en bestyrelsesbeslutning blev hybenbeddet mellem parkeringspladsen og Kragholmen delvist klippet ned for et par år siden, hvilket desværre har vist sig at være en fejl, idet det har givet ukrudt m.v. for gode vækstvilkår. Bestyrelsen vælger at se tiden an i det lønlige håb, at hybenroserne "vinder" over ukrudtet. Tom fjerner løbende større opvækst af selvsåede træer m.v.

Tom blev opfordret til at søge reglerne om oplagring af benzin til motorredskaberne nærmere belyst.

02. Godkendelse og underskrivelse af referat:

Referatet fra den 27. august 2019 blev underskrevet af den samlede bestyrelse.

03. Restancer:

Der var 4 restancer vedrørende 4. kvartal, administrator har foretaget opfølgning herpå.

04. Maling/reparation af skure. Hvordan er det gået?:

Arbejdet er vel afsluttet, men opgaven har vist sig mere omfattende og komplekst end oprindeligt forventet.

Der var endnu ikke modtaget afsluttende faktura fra tømreren.

Det indledende malerarbejde blev lavet af sommerferieafløseren, mens en kreds af ejere har bistået med at lave langt den væsentligste del af malerarbejdet på frivillig basis.

De pågældende fortjener meget stor ros herfor. Bestyrelsen vurderer, at man har nået et fint resultat. Malerbehandlingen gentages til næste år, således at skurene får 2 gange maling.

05. Nyt betalingssystem i vaskeriet:

Bestyrelsen har foretaget en yderligere sondering af markedet, og bestyrelsen har valgt at acceptere tilbudet fra Miele vedr. ny betalingsløsning. Vaskeriet vil være lukket i en kortere periode i forbindelse med installationen og der vil forud blive informeret om tidspunktet og om hvorledes den nye løsning fungerer.

06. Nyt fra foreningens medlemmer m.v.:

Bestyrelsen har været i kontakt med Frederikshavn Vand, der oplyser, at den misfarvning af vandet, der lejlighedsvis forekommer, er "normal" og ufarlig, og hovedårsagen må antages at være for lidt flow på systemet.

Administrator vil sikre, at Toms ferieafløser fremtidigt er dækket af foreningens arbejdsskadeforsikring.

En beboer har foreslået, at ejerforeningens bænke opbevares under tag om vinteren. Bestyrelsen har taget dette til efterretning.

07. Nærmere drøftelse af fugtproblemer og forsikringsdækning ved vand indtrængen:

Som nævnt er der fortsat problemer med vandindtrængen i enkelte lejligheder, via altaner placeret højere oppe. Der er tale om en oprindelig konstruktiv mangel, der har "plaget" bebyggelsen siden opførelsen.

I de senere år har problemerne været aftagende. Bestyrelsen foretager altid opfølgning i det omfang, man modtager henvendelser vedrørende utætheder, men det er bestyrelsens vurdering, at utæthederne aldrig vil kunne elimineres fuldstændigt, med mindre der foretages en radikal og meget betydelig ombygning af ejendommens øst og sydvendte facader. Dette skal i givet fald håndteres via en vedtagelse på en generalforsamling.

Et forslag om inddækning af altanerne blev efter et grundigt forarbejde fremsat på en generalforsamling for mange år siden, men forslaget opnåede ikke den nødvendige tilslutning blandt ejerne.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der for de ejere, der "rammes af fugtproblemer" kan være tale om en frustrerende oplevelse, specielt fordi problemet ikke altid kan løses hurtigt, da der typisk ikke entydigt kan identificeres en årsag til problemet. Forsikringsmæssigt er situationen den, at der som udgangspunkt ikke er forsikringsdækning via ejerforeningens bygningsforsikring i relation til selve bygningskaden (vandskader som følge af konstruktive mangler er generelt undtaget i forsikringer vedr. etageejendomme), mens skader på lejlighedens indre, herunder indbo, typisk vil kunne kræves dækket af beboerens indboforsikring, men dækningsomfanget kan variere fra forsikring til forsikring. Ved gentagne problemer har ejerforeningen undtagelsesvist bidraget med et mindre tilskud til køb af maling til dækning af fugtskjolder efter en konkret vurdering, men de indvendige skader skal iht. mangeårig praksis som udgangspunkt klares af de berørte ejere selv.

08. Toms telefonabonnement:

Abonnementet er af administrator forhandlet ned i pris, svarende til en besparelse på ca. 30%.

09. Eventuelt:

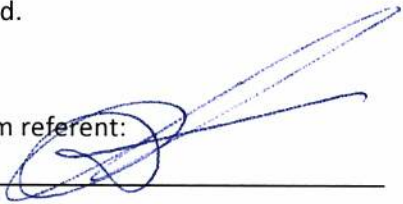
Der forelå intet under eventuelt.

10. Næste møde:

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag, den 26. november 2019 kl. 17.00 i Gildesalen.

Bestyrelsen er vært ved en efterfølgende julefrokost, hvor "skurmalerne" og disses ægtefæller inviteres med.

Som referent:



Lars Fogh-Andersen

