

Dato : 15. november 2022  
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 15. november 2022 kl. 10.00

**Mødested:** Gildesalen på Nordstrand

**Mødedeltagere:** Lars Fogh-Andersen  
Margit Pedersen  
Henriette Jørgensen  
Elsebeth Frank Bjerregaard  
Henrik Wedel  
Tom Pedersen

**Referent:** Lars Fogh-Andersen

- o - o - o - o - o - o - o -

### 01. Toms kvarter:

Tom nævnte indledningsvis, at flere har givet udtryk for, at de ikke fremover vil møde til generalforsamlinger, medmindre deltagerne forstår at holde en god tone. Bestyrelsen vurderer, at der også på generalforsamlinger skal være plads til skarpe holdninger, men at tonen skal være ordentlig.

Tom fremhævede, at der er behov for maling af træværk i arkaderne. Tom indhenter tilbud i starten af 2023, så arbejdet, hvis det igangsættes, kan udføres i sommerhalvåret.

### 02. Godkendelse og underskrivelse af referater m.v.:

Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 8. november 2022 blev underskrevet tillige med vedtægter godkendt på samme generalforsamling (noter til vedtægterne er ikke helt opdaterede og inden tinglysning af vedtægterne fremsendes de i endelig tinglysningsversion til godkendelse af den samlede bestyrelse).

### 03. Ny affaldsløsning:

2 repræsentanter for Frederikshavn Forsyning redegjorde for de nye affaldsregler og behovet for ændring af den nuværende renovationsløsning i konsekvens heraf. Der er mulighed for at opretholde en løsning baseret på minicontainere, men anbefalingen gik i retning af en molokløsning med 4 nedgravede molokker, der etableres på en hensigtsmæssig lokalitet indenfor ejerforeningens område. Molokløsningen vil være

den billigste. Bestyrelsen vil prioritere, at implementering af en ny affaldsløsning kan ske hurtigst muligt. Administrator har indhentet overslagspris vedr. etablering af 4 molokker. Ejerforeningens andel af udgiften vil være ca. kr. 75.000,00 incl. moms. Uanset hvilken løsning der vælges, vil beboerne selv skulle sortere og bringe affaldet ud i containere/molokker alt efter hvilken løsning, der vælges. Kravet om øget sortering følger af lovgivning og den nuværende ordning kan derfor ikke videreføres kan praktiseres. Etablering af molokker har tidligere været drøftet, men dengang var det frivilligt om man vil indføre en central løsning. En løsning giver nogen ulemper, men rummer måske også et besparelspotentiale. Inden valg af ordning vil ejerne blive orienteret

#### **04. Altanrenovering:**

Der er gennemført renovering af 5 altaner i indeværende år og det har givet anledning til lidt diskussion, at afløb fra disse overliggende altaner sker til fliseoverfladen på underboens altan. Det oplystes, at den valgte løsning er vurderet at være den teknisk optimale, men ejerne skal være opmærksomme på, at rengøring m.v. med anvendelse af mere end beskedne vandmængder kan give gener hos underboen. Der skal derfor ske varsling af underboer, hvis der på en overliggende altan anvendes vand/andet der kan virke generende for underboer. Bestyrelsen vil løbende følge op på, om den valgte nye afløbsløsning medfører reelle problemer.

#### **05. Vedligeholdelsesforpligtelse vedr. døre og vinduer:**

En ejer har fået repareret sin altandør mod vest og ejeren har ønsket, at ejerforeningen skulle godtgøre udgiften. Det er bestyrelsens holdning, at ejerforeningen alene skal foretage vedligehold af ydersiden af vinduer og døre, men justering af hængsler, låsetøj m.v. alene er et anliggende for den enkelte ejer. Ifølge en tidligere bestyrelsesbeslutning fra 2012 er det dog Toms opgave at foretage **smøring** af hængsler m.v. uanset, at dette i princippet ikke er ejerforeningens opgave. Bestyrelsen medtager opgaven i prioriteringen af Toms opgaver.

#### **06. Overgang til 100 % LED-belysning:**

Ejerforeningen har modtaget tilbud fra elektriker på etablering af LED-lys, hvor dette ikke allerede er sket. Bestyrelsen vil på baggrund heraf overveje at effektuere en udskiftning, når man råder over de nødvendige midler til formålet. Dette vil ske som et led i bestyrelsens normale prioritering af vedligeholdelsesopgaver.

Gammeldags neonrør skal iflg. lovgivning udfases, hvor de forekommer.

#### **07. Anbefalet minimumstemperatur i lejlighederne:**

Sundhedsstyrelsen anbefaler, at der på baggrund af risikoen for skimmelsvamp opretholdes en minimumstemperatur på 18 grader i alle lejligheder – også når man er bortrejst. I de enkelte lejligheder skal rummene holdes ensartet opvarmet. Et koldt soveværelse/en utilstrækkeligt opvarmet lejlighed er en sikker kilde til skimmelsvamp og fugtskader.

#### **08. Ståltanter mod vest:**

Det blev på generalforsamlingen nævnt, at ståltanterne mod vest trænger til vedligehold. Bestyrelsen tilkendegiver, at altanejerne er 100 % ansvarlige for vedligeholdelsen af altanterne og bestyrelsen henstiller til ejerne af ståltanter, at de eventuelt genetablerer altanudvalget, så arbejdet derigennem kan koordineres.

#### **09. Eftergåelse af fuger i murværk:**

Henrik Wedel vil sammen med Tom foretage en visuel besigtigelse af det udvendige murværk, således at nødvendige fugereparationer iværksættes som et led i den normale vedligeholdelse.

#### **10. Vinduer og døre mod parkeringspladsen bag bygning D og E:**

På generalforsamlingen blev det nævnt, at der i stuelejlighederne er behov for udskiftning af vinduer og døre på "landsiden". Henrik Wedel indleder en dialog herom med de relevante ejere, idet bestyrelsen med respekt af bestyrelsens prioritering af vedligeholdelsesopgaverne har forståelse for, at en udskiftning kan være relevant.

#### **11. Justering af en lukkeanordning på tunge yderdøre i opgange:**

Tom oplyste, at lukkemekanismerne er justeret således, at dørene ikke blæser op i perioder med kraftig vind, men at det selvfølgelig skal være muligt for beboerne at åbne dørene. Ejerne bedes kontakte Tom i det omfang, der måtte være behov for justering.

#### **12. Udskiftning af facadebeklædning bygning B og E.**

Administrator rykker tømrer for pris vedrørende udskiftning af facadebeklædning på bygning E. Bestyrelsen er enig i, at facadebeklædning på bygning B ikke er køn, men den opfylder sit formål. Det er tidligere undersøgt, om facadebeklædning på bygning B kan males, hvilket imidlertid ikke er tilfældet. Bestyrelsen er af den holdning, at det er nødvendigt at udskifte beklædning ved bygning E grundet aktuelle skadedyrsangreb, mens øvrig facadebeklædning indgår længere nede i prioriteringen i forhold til øvrige vedligeholdelsesopgaver.

#### **13. Justering af selvrisko vedr. glas- og sanitetsskader:**

Selvriskoen er aktuelt kr. 0,00, hvilket resulterer i, at der ofres meget energi på håndtering af småskader.

Administrator undersøger størrelsen af en evt. præmierabat, såfremt der indføres selvrisko på ca. kr. 6.000,00 på linje med, hvad der er tilfældet ved andre skadestyper.

#### **14. Mødeplan 1. halvår 2023:**

Der afholdes bestyrelsesmøde den 31. januar, den 28. marts og forud for generalforsamlingen, der afholdes den 30. maj 2023. Bestyrelsen erindrer om at forslag stadig skal fremsættes senest 1. marts 2023.

#### **15. Fordeling af ansvarsområder i bestyrelsen:**

Formanden er foreningens ansigt udadtil og formanden vil kunne kontaktes via ejerforeningens mail: [nordstrand.ejerforeningen@gmail.com](mailto:nordstrand.ejerforeningen@gmail.com).

Herudover er formanden kontaktperson i forhold til administrator.

Henrik Wedel er personalansvarlig og ansvarlig for bygninger.

Henriette Jørgensen er ansvarlig for det "grønne område".

Elsebeth Frank Bjerregaard varetager løbende ad-hoc opgaver.

#### **16. Økonomi:**

Administrator gennemgik ejerforeningens økonomiske status pr. 27. oktober 2022. Foreningens indtægter er som budgetteret. Indtægter til dækning af fællesudgifter er dog lidt højere end budgetteret samlet ca. 1.250.000,00. Der er afholdt udgifter med kr. 1.078.000,00. Det må forventes, at foreningen kommer ud med et mindre underskud i 2022 i alt væsentligt som følge af udgifter til facaderenovering og altanrenovering.

Bestyrelsen vil overveje en eventuel forhøjelse af ac. vedr. fællesudgifter for 2023, så der som minimum er plads til øgede vedligeholdelsesudgifter.

#### **17. Bestyrelseshonorar:**

Margit Pedersen tilkendegav, at hun ikke ønsker sig tillagt større honorar end de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen modtager herefter for fremtiden honorar indenfor rammerne af maksimalt skattefrit honorar til medlemmer af foreningsbestyrelser ca. kr. 4.000,00 pr. år pr. bestyrelsesmedlem.

#### **18. Fremtidige bestyrelsesopgaver:**

Bestyrelsen vil gennemføre en prioritering angående opgaver vedr. bygningsvedligeholdelse. Bestyrelsen vil sikre kommunikation i forhold til ejerne minimum på samme niveau som forud for Corona-epidemien. Man vil herudover overveje udarbejdelse af nyhedsbrev og nyhedsrubrik på ejerforeningens hjemmeside. Bestyrelsen vil arbejde med energioptimering og bestyrelsen vil undersøge, hvorvidt der med fornuft kan etableres solfangeranlæg på tagene.

#### **19. Vindmøller:**

Bestyrelsen vil ikke deltage i debatten for/imod vedr. havvindmøller ved Hirsholmene, idet det vurderes, at der ikke er tale om en ejerforeningsopgave.

#### **20. El-aftale med Frederikshavn Forsyning:**

Der er med virkning fra 1. december 2022 indgået aftale om timeafregning, hvilket vurderes at give en pæn besparelse sammenholdt med den nuværende fastprisaftale, der alligevel ikke giver nogen sikkerhed for prisen udover en 3-måneders periode.

#### **21. Regulering af aconto forbrug:**

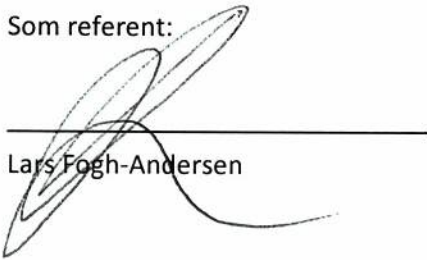
Administrator oplyste, at der i de nuværende opkrævninger er taget højde for prisstigninger på varme i indeværende år. Det blev endvidere oplyst, at ejerforeningens udgift i kr. uanset de allerede gennemførte prisforhøjelser er på samme niveau som i 2021, hvilket tyder på, at beboerne har været gode til at spare på

varme og varmt vand. Opmærksomheden henledes på, at de stigende varmepriser først slår fuldt ud igennem ved slutningen af indeværende år, så det er hævet over enhver tvivl, at den fremtidige varmeudgift har nødvendiggjort de allerede gennemførte a'contoforhøjelser.

**22. Evt.:**

Der forelå intet under eventuelt.

Som referent:



Lars Fogh-Andersen