

Sagsnr. : 400.143-45 LFA/lsn

M Ø D E R E F E R A T

Vedr. bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Nordstrand

Mødetid: Torsdag, den 25. januar 2024 kl. 10.00

Mødested: Fogh-Andersen Advokatfirma ApS, Silovej 3, Frederikshavn, mødelokale 5 på sal 3A

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 oplyste, at det kendte problem med kondensering af fugt i tagkonstruktionen over blok A og B er tiltagende. Vedr. årsagen henvises til en tidligere tagrapport. En udskiftning af taget over blok A og B kan blive nødvendig, da fugten afledes til de underliggende opgange og lejligheder, hvor der optræder vanddryp. Problemet har historisk optrådt i kulde perioder og der er ikke tale om utætheder i tagkonstruktionen "udad". En afhjælpningsløsning kan **ikke** rummes indenfor det normale vedligeholdelsesbudget. Taget er sidst renoveret for mere end 30 år siden. Tom indhenter prisindikation fra Phønix.

Det oplystes videre at en altan bund er utæt og at der skal iværksættes en gennemgribende afhjælpning som ved de seneste afhjælpningsprojekter. Udgiften vurderes at kunne holdes inden for det normale vedligeholdelsesbudget. Tom indhenter pris på projektet. Samtlige altaner fik ny membran for 18-28 år siden. Facadeopbygningen med indbyggede altaner på havsiden er grundlæggende uheldig og har været det fra byggeriets ibrugtagning.

02. Godkendelse og underskrivelse af referat:

Referat af 24. november 2023 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

03. Vedligeholdelse:

Følgende vedligeholdelsesopgaver forestår.

1. Prioritet:

Altanrenovering. (Henrik/Tom)

Tag (solceller overvejes). (Henrik/Tom)

Gavlbeklædning(Træ). (Henrik/Tom)

Slaghuller i P-plads. (Tom)

Pullert ved molokker kørt ned. (Tom)

Akutte altan/fugeproblemer. (Henrik/Tom).

2. Prioritet

Alm. fuge og altantjek. Primær fokus på havsiden. (Tom)

Energiruder i arkader.

Gavlbeklædning-metal

Forhøje dæksler i P-plads.

Planlægning af renovering af VVS - og afløbsinstallation.(Henrik/Tom)

Der henvises til vedhæftede **Opgørelse af kapitaliseret vedligeholdelsesbehov**- der er en opdatering af en tilsvarende opgørelse fra 2019. Opgørelsen gennemgås og forklares på generalforsamlingen.

04. Økonomi/budget:

Der er ingen ubehagelige overraskelser vedr. 2023. Molokkernes etablering var forbundet med en relativt stor udgift, men holdt sig inden for rammerne af det forventede. 2023 regnskabet forventes at vise et pænt overskud. De "rene" vedligeholdelsesudgifter ligger under det budgetterede.

Administrator fremsender budget 2024 til godkendelse i bestyrelsen.

Etableringen af molokkerne betyder en sparet lønudgift og færre udgifter ved ferieafvikling. Forholdet ud-
dybes på generalforsamlingen, hvor vi har flere erfaringstal at tage afsæt i. Vi forventer en samlet bespa-
relse.

05. Diverse:

Administrator bad om regulering af honorar så det følger den almindelige prisudvikling, samt under henvis-
ning til forskelligt merarbejde..

Indeksering med nettoprisindeks fra 2018 til nu resulterer i et honorar på kr. 133.000,- incl. moms.

Honorar 2024 bliver kr. 128.750,00 incl. moms, dvs. lidt mindre end de almindelige prisstigninger kan be-
grunde.

Administrator laver tillæg til administrationsaftale til underskrift.

Hjemmesiden opdateres med kontaktoplysninger, fremgangsmåde ved kontakt til foreningen og frem-
gangsmåde ved håndtering af forsikringskader samt ejer og lejerhenvendelser.

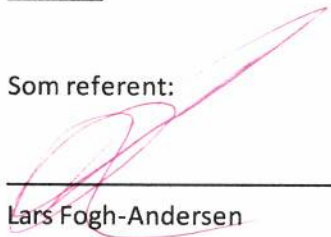
06. Næste møde:

Næste møde afholdes 30.4.24 kl 10.00 i lokale 5 i Kattegat Silo.

Generalforsamling afholdes den 28.5.2024 (Lokale reserveres-Tom)

07. Evt.:

Som referent:


Lars Fogh-Andersen

Godkendt:

11/2-24 Margit Pedersen

11/2-24 Elsebeth F. Bjerggaard

Linnette

11/2-24 Søren Wedel