



Mødereferat fra bestyrelsesmøde tirsdag den 8. april 2025 kl. 19.00 via Teams.

Deltagere: Frank Vangsgaard (FV), Søren Salling Højgaard (SSH), Claus Søndergaard (CS), Annette Kirkeby (AK), Susanne Thorsen (ST) og suppleanterne Tina Kjeldgaard (TK) og Ole Larsen (OL)

Fraværende: Ingen.

Referent: Claus Søndergaard

Dagsorden:

- 1. Konstituering af bestyrelsen**
- 2. Økonomi**
- 3. Diverse vedligeholdelse**
- 4. Vandindtrængen fremadrettet**
- 5. Tvist**
- 6. Malerarbejdet**
- 7. Algebehandling**
- 8. Fordeling af opgaver i bestyrelsen**
- 9. Eventuelt**

Referat:

1. Konstituering af bestyrelsen

FV starter mødet med at meddele af deres hus er solgt fra 1/6-2025 og SSH stemmer i mht. at de netop har sat deres hus til salg.

Begge har indvilget i at fortsætte som hhv. formand og næstformand indtil husene er solgt.

AK nævner hun har mod på at overtage kassererposten fra Uffe Vithen, men lader sig "overtale" til, at komme i lærer som den kommende formand og så lader vi kassererposten forblive hos Uffe Vithen indtil videre.

CS fortsætter som sekretær m.m.

Øvrige poster og opgaver fordeles til det kommende bestyrelsesmøde.

Der drøftes, et system hvor bestyrelsens "ting" gemmes, så alle har adgang til de forskellige dokumenter, der genereres hvert år i foreningen. Evt. OneDrive, MS Teams eller andet.

2. Økonomi

Alle ejere har indbetalt ejerforeningsbidrag rate 1.

Indestående i Djurslandsbank er pt. ca. 4 mio.

3. Diverse vedligeholdelse

*Efter at bestyrelsen, tømrer Bundgaard og ingeniørfirmaet HJ-Energi har været rundt ved 11 strandhuse og 1 skipperhus, som oplevede vandindtrængen ved seneste storm og regnvejrr i Løkken primo 2025, blev der udvalgt 3 huse L35+L43+HF43, som tømrer- og ingeniørfirmaet sammen gennemgik for at lokalisere fejlen. Nu er der kommet en rapport fra HJ-Energi over gennemgangen af de 3 huse og som Bundgaard er enig i. Bundgaard vil indhente priser på udbedringer heraf.

*Vandskaden på L37 er nu næsten færdig lavet og diagnosen på vandskaden var en pakning i teknikskabet som var smuldret og blevet utæt og derved kunne varmt vand/damp slippe ud og beskadigede huset.

*For at forebygge lignende skader anbefaler bestyrelsen, at man får en Vvsér til at skifte alle pakninger i units (53stk) i teknikskabet. Bagterp Vvs har taget imellem kr. 4-5.000 incl. moms herfor.



*Vejbump/chikaner ved molokkerne er nu færdig etableret af Brian Andersen.

*Lunken ved LA54 er nu udbedret.

*LA80 har fremsat ønske om at opsætte læhegn på terrassen foran huset. OK.

*LA44 har fremsat ønske om at lave altan udvidelse. OK. CS har fået etableret entreprisforsikring herpå hos Gjensidige, som er besluttet tidligere på GF.

4. Vandindtrængen fremadrettet

Der er pt. 12 huse på listen og vi starter med de 3 første huse som tidligere er undersøgt.

Ellers bliver prioriteringen fremover således. 1. Huse til salg, 2. Blokvis efter hvor der er flest huse. 3. Andet.

Vi vil fremadrettet bruge HJ-Energi eller tilsvarende firma til rådgivning undervejs.

5. Tvist

Ejerforeningen har en mulig tvist med en ejer vedr. vandindtrængen. Ejerforeningen har fulgt vores håndværkeres råd. Derfor er nedenstående besluttet og sendt til ejeren 9/4-2025.

"På det konstituerende bestyrelsesmøde i går den 8. april diskuterede vi jeres påpegede problemer med indtrængende vand i huset. Det har stået på for længe.

Som jeg foreslog det, da vi talte sammen efter generalforsamlingen, blev bestyrelsen enige om at bede vores konsulentfirma HJ-Energi om at gå ind i sagen som uvildig 3.part. HJ-Energi har i forvejen på min uforpligtende forespørgsel givet tilsagn om at indtræde i denne rolle.

Så med jeres tilsagn, vil vi kontakte HJ-Energi og sætte dem i forbindelse med jer. Herunder dele jeres kontaktoplysninger med dem. Vi foreslår, at vi forholder HJ-Energi med de aktuelle problemer, samt jeres bekymringer om strukturelle skader på huset samt bekymringerne om sundhedsrelaterede eller nedbrydende konsekvenser i form af aktiv skimmelsvamp og / eller råd.

Ejerforeningen vil som udgangspunkt tage rapporten fra HJ-Energi til efterretning og handle på forslag til konkrete tiltag, der må vurderes at ligge inden for ejerforeningens ansvar."

6. Malerarbejde 2025

Vi skal i gang med planlægning af malerarbejdet for 2025, hvor der skal males 36 huse og de hængepartier der er fra 2024. Algebehandling skal også ske igen i 2025.

SH tager fat i malerfirmaet Jepsen mht. denne planlægning og at de skal starte med hængepartierne, så snart vejret tillader det og maling af de 36 huse starter i uge 19, men gerne før. Ugerne 27-31 fritages pga. sommerferie og masser af mennesker i husene og vil give for store gener.

I 2025 er alle nødt til at være noget mere fleksibel, således malerne kan tage husene i rækkefølge og ikke springe rundt i ejerforeningen, som vil forskybe malerplanen og fordyrer malerentreprisen yderligere.

SSH har efterfølgende via mail udsendt malerplanen for 2025.

7. Algebehandling

Algebehandling af alle hustage er bestilt og vil blive udført primo maj 2025. Desuden bliver sternbrættet på alle husene på nær ulige numre og HF også behandlet som forberedelse til årets malerarbejde.

8. Fordeling af opgaver i bestyrelsen

Fordeling af opgaver i den nye bestyrelse, herunder varetagelse af foreningens mail nordenlys@hotmail.com blev drøftet, men blev skudt til hjørne til næste bestyrelsesmøde.



8. Eventuelt

*Advokat er igen igen rykket for tinglysning af vedtægterne 😞

*Generalforsamlingsreferat er sendt til godkendelse og underskrift af dirigenten. Efterfølgende er referatet godkendt og uploadet på www.nordenlys.dk

*CS vil bestille Legepladsmanden til årligt eftersyn af vores to legepladser.