



Mødereferat fra generalforsamling lørdag den 22. marts 2025 kl. 13.00 i Action House, Actionvej 1, 9480 Løkken

Formanden Frank Vangsgaard startede med, at byde de i alt 65 deltagere fra 36 huse incl. bestyrelsen velkommen og gik herefter over til dagens program jfr. nedenstående. Herudover var der fuldmagter til bestyrelsen fra 4 ejere.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 med revisors påtegning til godkendelse**
- 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse**
- 5. Indkomne forslag efter § 10**
- 6. Forelæggelse af budget 2025 til godkendelse**
- 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 9. Valg af revisor**
- 10. Eventuelt**

Referat:

1. Valg af dirigent og referent

Jesper Hammer-Larsen (HF 45) blev valgt til dirigent og kunne konstatere at generalforsamling var lovlig indkaldt den 8/2-2025 dvs. 6 uger før d.d., inden udgangen af april måned og afholdes i Hjørring Kommune.

Den 14/3-2025 er endelig dagsorden, årsrapport 2024, budget 2025, vedligeholdelsesplan og indkomne forslag jfr. pkt. 5 og udsendt til samtlige medlemmer af foreningen.

Claus Søndergaard (LA 48) blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formanden Frank Vangsgaard byder velkommen til årets generalforsamling og takker for det store fremmøde igen i år og et særligt velkommen til de igen relativt mange nytilkomne medlemmer og dermed nye naboer, som af gode grunde er her for første gang. Der er igen blevet handlet en del huse; faktisk 16, det sidste års tid. Vi er glade for, at der fortsat er interesse for at investere i vores naboers huse og i Ejerforeningens virke.

I det forløbne år har Ejerforeningens Bestyrelse primært beskæftiget sig med almindelig ejerforenings drift, vedligeholdelse herunder vandindtrængen, altanrækværk og etape 1 af de kommende 3 års malerarbejde, men ikke mindst udskiftninger i bestyrelsen og i kasserer funktionen.

Formanden kom ind på følgende punkter:

Udskiftning i bestyrelsen og kasserer funktionen, Vedtægter, Internet aftale med Norlys opsagt, Malerarbejdet, Altanrækværk HF 9-15, Vandindtrængen, Vandskade, Vejskilte, Gadelys og en aflyst Arbejdsdag.

Se Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år, som er vedhæftet sidst i dette referat.

Stor ros til formandens beretning og til bestyrelsens store arbejde til glæde for alle medlemmerne. Efter få opklarende spørgsmål blev bestyrelsens beretning for det senest forløbne år godkendt.



3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 med revisors påtegning til godkendelse

Bestyrelsesmedlem Claus Søndergaard gennemgik den reviderede årsrapport for 2024, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse d.d.

Årets resultat udgør t.kr. +10, budget t.kr. 0 og sidste år t.kr. +30. Årets resultat svarer stort set til budget på de fleste poster hvor de største afvigelser er, større renteindtægter på bankindestående t.kr. 52, at der er afsat for meget til fremmed arbejde/grønne områder t.kr. 33, internet t.kr. 11 og elforbrug t.kr. 11. Der er afsat for lidt til bestyrelse/ekstern kasserer t.kr. 14 og andre områdevedligeholdelse t.kr. 92. Der er anvendt t.kr. 953 på bygningsvedligeholdelse vedr. malerarbejdet, altanrækværk, zink på halvmurer, udskiftning af altanstolper, rep. efter vandindtrængen m.m.

Indestående i Djurslands Bank udgør t.kr. 3.511.

Ultimo året udgør egenkapitalen incl. henlæggelser t.kr. 3.431.

Da der ingen spørgsmål var til årsrapporten for 2024, blev denne godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen for det kommende år i prioriteret rækkefølge:

1. Malerarbejdet etape 2 i henhold til fremlagt plan og beretning på GF 2025.
 2. Tiltag i forhold til konstateret vandindtrængen i foreløbig 12 huse. Dette i henhold til forventet forslag til tiltag fra konsulentfirma HJ-Energi.
 3. Konstateret råd i stolper på Skipperhus, samt kontrol af yderligere huse for samme.
 4. Opfølgende kontrol af huse i henhold til forventede forslag fra HJ-Energi.
- Herudover løbende vedligehold prioriteret efter behov.

Herefter blev vedligeholdelsesplan for ejendommene godkendt.

5. Indkomne forslag efter § 10

Forslag A) ved Karsten Larsen HF 43 vedr. om der skal indgås foreningsaftale med Bolignet Aarhus om levering af Internet og TV iht. indhentet tilbud herpå.

Karsten Larsen fremlagde sit forslag for generalforsamlingen, som efterfølgende blev diskuteret og med argumenter imod forslaget med bla. at det blev for dyrt ca. kr. 1,4 mio., ejerskabet vil blive ejerforeningens og teknologien kan hurtigt blive forældet.

Formanden fremlægger bestyrelsens holdning, som er no go til forslaget og herefter blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev ikke godkendt.

Forslag B) ved Vibeke Hølleddig og Ole Dahl HF 23 vedr. montering af vindue i badeværelse.

Ole Dahl fremlagde deres forslag for generalforsamlingen.

Da forslaget "kun" vedr. HF 23 kom der et ændringsforslag hertil fra HF 23, at forslaget gælder alle ende Strandhuse. Dirigenten kan godkende dette ændringsforslag.

Vinduet skal være 60*60 cm. og højden på vinduet skal være som på den visuelle fremstilling +/- 5 cm. og plastik vindue i hvidt, samt det skal monteres af håndværkerfirma.

Forslaget blev godkendt. 1 stemme imod.



6. Forelæggelse af budget 2025 til godkendelse

Bestyrelsesmedlem Claus Søndergaard gennemgik budgettet for 2025.

Udgifterne for 2025 forventes næsten som for 2024 udover alm. pristalsreguleringer.

Der er indregnet en renteindtægt på t.kr. 50 for indestående i banken.

Bredbånd overgår som bekendt fra ejerforening til den enkelte husejer og dermed udgår udgiften på t.kr. 240 af ejerforeningens drift.

Bygningsvedligeholdelse falder med t.kr. 90, fremmed arbejde/grønne områder stiger med t.kr. 27 og forsikringer stiger med t.kr. 11, samt og henlæggelsen til vedligehold stiger med t.kr. 30.

Fordelingsnøglen er udregnet efter antal kvm på hhv. Strandhuse, Golfhuse og Skipperhuse.

Opkrævning for 2025 bliver således for Strandhuse kr. 23.710, Golfhuse kr. 23.160 og Skipperhuse kr. 22.040.

Budgettet for 2025 blev godkendt med en stigning i ejerforeningsbidraget på ca. 2,0 %, men pga. bortfald af fælles bredbånd falder fællesudgifterne med 9,5 %.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg er Claus Søndergaard (LA 48) som modtager genvalg og Jesper Williams (LA 60) som ikke modtager genvalg. Herudover er Hans Jørgen Simoni (HF 9) udtrådt af bestyrelsen af helbreds-mæssige årsager.

Der var valg til følgende:

Claus Søndergaard, (LA 48), genvalg

Annette E. Kirkeby (HF 55), nyvalg

Susanne R. Thorsen (LA 78), nyvalg

På næste ordinære generalforsamling i 2026 er Frank Vangsgaard (LA 31) og Søren Salling Højgaard (HF 56) på valg.

Bestyrelsen vil efterfølgende konstitueret sig til første kommende bestyrelsesmøde.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som 1. suppleant blev valgt Tina Brix Kjeldgaard (LA 47) og som 2. suppleant blev valgt Ole Larsen (LA 19).

9. Valg af revisor

Som revisor genvalgtes statsautoriseret revisor Henrik R. Christensen, revisionsfirmaet Christensen & Kjær, Odder.

10. Eventuelt

Der var bekymring omkring grantræerne ved HF og om de kunne vælte i en storm. Træerne står på Sætungens grund og dermed deres ansvar.

Ejerforeningen kan ikke på vegne af ejerne klage over ejendomsvurderingen til Vurderingsstyrelsen. Det er op til hver enkelt ejer at klage.

Skal årets arbejdsdag traditionen tro være Kr. Himmelfartsdag torsdag eller skal det i stedet være en lørdag eller søndag i foråret?



Der blev spurgt til, hvad der forefindes i teknikhuset. Her er ejerforeningens arkiv med bilag m.m. og legepladsrapporterne forefindes i skab i huset.

Herudover er der maling i husenes farver, lidt redskaber og nyindkøbt værktøjssæt med bits m.m. samt en stige. Der sidder en nøgleboks på huset og koden hertil kan fås ved henvendelse til bestyrelsen.

HUSK at udvendige reparationer meldes til Ejerforening på mailadressen nordenlys@hotmail.com

Til slut takkede formanden for fremmødet og for en god og konstruktiv generalforsamling igen i år. En ejer afslutter med en kæmpe tak til det enormt store arbejde vores bestyrelsen igen har ydet for Ejerforeningen.

Generalforsamling slut omkring kl. 16.15.

Jesper Hammer-Larsen (HF 45)
Dirigent

Beretning Generalforsamlingen Ejerforeningen Nordenlys 22. marts 2025

Velkommen til alle fremmødte. Det er fremmende for enhver forening at have medlemmer, der viser interesse og opbakning for foreningens arbejde, og som gerne vil øve indflydelse på foreningens retning og beslutninger.

Der er siden sidste generalforsamling igen kommet mange nye medlemmer i foreningen. Mange huse har skiftet ejere. I 2024 har 16 huse fået nye ejere. De nye ejere er ikke blot nye medlemmer i Ejerforeningen. De er også vores nye naboer. De har vist os tillid ved at flytte ind imellem os andre. Den tillid må vi jo alle sammen prøve at leve op til. Et særligt velkommen i foreningen og til Generalforsamlingen til jer, som er her for første gang.

Udskiftninger i Bestyrelsen. Udskiftninger i bogholderiet:

Uden at ville overdramatisere, har det sidste års tid set fra bestyrelsens synsvinkel været til tider tumultarisk. Der har været mange akutte emner at tage stilling til undervejs, og der har været frustrationer i samarbejdet med eksterne parter, som Ejerforeningen i høj grad er afhængig af. Nogle af ærgerlige årsager, til dels selvpåført. Nogle af tilfældige, uheldige årsager, som vi bare har måttet forholde os til.

Der har været udskiftninger i bestyrelsen. Og der har været ombytninger af roller i bestyrelsen. Dét var ventet og varslet på sidste års generalforsamling. Peter Lærke udtrådte af bestyrelsen i maj 2024 efter salg af sit hus og blev erstattet af 1. suppleant Jesper Willams fra Laksen 60. Djanik Gade, som indtrådte i bestyrelsen sidst på året i 2023 som suppleant for Uffe Vithen, solgte sit hus pr 1. juni 2024. I hans sted indtrådte 2. suppleant Hans Jørgen Simoni, Hornfisker 9 i bestyrelsen. I praksis nåede Hans Jørgen dog ikke at deltage meget i bestyrelsesarbejdet. Ikke af uvilje men af diverse uforudsigelige årsager. Sidst i januar i år så Hans Jørgen Simoni sig nødsaget til at trække sig fra bestyrelsen af helbreds-mæssige årsager. Suppleanterne var på dét tidspunkt "brugt op", og bestyrelsen er således i dag reduceret til 4 medlemmer. En situation som vi håber at få rettet op på i dag.

Kasserposten i bestyrelsen tilgik sidst i 2023 Djanik Gade. Han måtte imidlertid kaste håndklædet i ringen, hvorfor bestyrelsen i starten af 2024 trak på assistance fra tidligere bestyrelsesmedlem og kasser Uffe Vithen som ekstern assistance til bestyrelsesarbejdet. Da Jesper Willams indtrådte i bestyrelsen i maj 2024 var det med intention om overtage kasserposten. Der foregik en gradvis indføring i arbejdet med assistance fra Uffe Vithen. Undervejs var der diverse udfordringer med licenser til software og abonnementer, som Djanik Gade i sin korte periode som kasser havde oprettet. Da han tiltrådte kasser-posten, havde Ejerforeningen indkøbt en dedikeret kasser-pc med relevant software. Men end del af denne software endte med at stå i Djanik Gades navn. Det var ikke ekstra udgifter. Bare en del ekstra arbejde.

Fra sensommeren 2024 var kasserposten tilbage som en intern varetaget opgave i bestyrelsen. Hvilket igen medførte indberetning til Unioo. Unioo er et 3.parts firma, som varetager indsamling af nødvendige oplysninger på vegne af vores bankforbindelse for håndhævelse af hvidvaskreglerne.

Hver gang; der har været ordinær generalforsamling, eller der sker ændringer i bestyrelsens sammensætning eller i rollefordelingen i bestyrelsen, skal der indberettes forfra via Unioo: Underskrevet referat fra sidste GF inklusive dirigenten, foreningens formål, tro-og-love om transaktioner, foreningens vedtægter, sidste års regnskab... Dernæst gennemgang af det hele. Så digitale underskrifter fra alle i en bestemt rækkefølge. Derefter; i forbindelse med udskiftningerne i kasserposten, rettigheder til konti, dobbelt-godkendelser m.v. En Unioo-indberetning kan vare op til 3 uger at få klaret. Dem har vi siden sidste generalforsamling haft 4 af.....

Af tidsmæssige årsager, måtte Jesper Willams desværre trække sig fra kasserposten igen for 2 måneder siden. Siden da, har denne funktion atter været i hænderne på Uffe Vithen, som; naturligvis mod passende, men for Ejerforeningen ganske gunstig betaling varetager Medlemsregister, bogføring, banktransaktioner, vandregnskab samt pasning af Ejerforeningens mailadresse. Undervejs har Ejerforeningen selvfølgelig hele tiden håndhævet kravet om dobbelt godkendelse af transaktioner til andre konti end Ejerforeningens egne 2 konti.

Der har også været udefrakommende udfordringer. Vores hustrømer-firma, Tømrer Bundgaard, som vi gennem en del år har haft et fortrinligt samarbejde med, har været ramt på arbejdsstyrken af ubesatte stillinger, af arbejdsulykker (blandt andet en brækket ryg), langvarig sygdom og (mere glædeligt) af barsel. Så af gode grunde, har det været svært for firmaet at leve op til de aftalte indsatser i 2024. Visse arbejder er blevet udsat, mens andet er blevet samlet til bunke, og klaret på én gang med længere ventetid på udførelsen til følge. I bestyrelsen har vi naturligvis været indstillet på at udvise forståelse for den svære situation for ejerfamilien i tømrerfirmaet, og vi har for så vidt muligt valgt at udvise samme fleksibilitet over for dem, som de gennem årene har udvist over for Ejerforeningen.

Vedtægter igen, igen.

En anden udefra kommende udfordring er vores nye vedtægter. Bestyrelsens tilbagevendende forbandelse, hvis jeg må være så fri.

Sidste år blev forslaget til nye vedtægter vedtaget for 2. gang. Dette på grund af konstaterede procedurefejl ved 1. vedtagelse for 2 år siden. Siden sidste år, har bestyrelsen været i regelmæssig kontakt med vores advokat om færdiggørelse i form af indsendelse af vedtægterne til tinglysningsretten, men først i november kom der skred i tingene, da vores advokat gik til en kollega i København for assistance til klargøring til dette skridt. Det betød, at bestyrelsens nuværende medlemmer i starten af februar i år digitalt kunne underskrive anmeldelsen til tinglysningsretten. Efter et par ugers ventetid og nogle telefonopkald skrev også Hjørring kommune under. En uge senere fandt vi ud af at tinglysningsretten havde afvist vedtægterne.... Dels på grund af procedurefejl omkring vedtagelsen. Dels på grund af selve udformningen af vedtægterne som et TILLÆG til de siden 2006 eksisterende vedtægter. Det skal understreges, at bestyrelsen, i de mere end 2½ år vi har arbejdet med de nye vedtægter, hele tiden punktligt har fulgt den juridiske vejledning, vi har modtaget. At udforme vedtægterne som et tillæg, blev for længe siden præsenteret som en praktisk og omkostningsmæssig fordel. Ligeledes er beslutningsprocesserne om vedtagelsen på de 2

seneste generalforsamlinger foregået i henhold til vejledning. Ja, sågar med ”ført hånd” i form af skriftlig instruktion og specifik forslag til ordvalget i referater.

Som I nok kan høre, står og falder gennemførelsen af vores vedtægtsændringer således med kvaliteten, af dén rådgivning vi har modtaget Det er for længst blevet erkendt af vores advokat, at der har været; og åbenbart fortsat ér mangler i den leverede kvalitet. Ikke, vel at mærke fra den tilkøbte hjælp fra København men fra vores oprindelige advokat. Med til dén erkendelse hører også, at Ejerforeningen holdes skadesløs rent honorarmæssigt for den juridiske rådgivning. Et for længe siden aftalt honorar for den samlede indsats står fortsat ved magt. Men der har været udvekslet mange frustrerede tilkendegivelser bestyrelsens medlemmer imellem det sidste års tid, og ikke mindst de sidste par uger.

Udover at de vedtagne vedtægter nu formelt omformuleres som nye vedtægter; og ikke som tillæg til vedtægter sker der absolut ingen indholdsmæssige ændringer i dem. Ikke et komma bliver flyttet. Derfor kan vi (efter snarligt tjek og dobbelttjek fra anden side), forhåbentlig få rettet procedurefejlen, og pr. formalia indkalde til ekstraordinære generalforsamlinger i løbet af en måneds tid for endelig vedtagelse. 2 gange med 14 dages mellemrum. Det bliver møder, som alle medlemmer naturligvis er velkomne til, men som i realiteten vil kunne gennemføres ved blot bestyrelsens tilstedeværelse. Dét er i hvert fald, hvad vi er blevet orienteret om. Og så skal der nye underskrifter til fra den på dét tidspunkt siddende bestyrelse og Hjørring kommune inden ny anmeldelse til tinglysningsretten.

Internetaftale opsagt af Norlys

Som omtalt på sidste års generalforsamling udløb vores kollektive aftale med Norlys om internet til favorabel pris pr 31. december sidste år. Bestyrelsens overvejelser om hvorvidt det var hensigtsmæssigt at fortsætte aftalen blev afbrudt af Norlys afvisning af en fortsættelse. Efter den formelle opsigelse, som vi modtog 30. juni sidste år gjorde vi sonderinger hos andre udbydere. Men der var ikke attraktive muligheder. Strengt krav til tilslutning, lange bindingstider kombineret med ikke særligt nævneværdige besparelser førte til, at bestyrelsen ikke fandt det værd at forfølge. Således har vi alle, hver især måttet finde nye, individuelle løsninger for internetforbindelse og eventuelt også Tv-signal siden nytår.

Karsten Larsen fra Hornfisker 43 henledte i forbindelse med sonderingen hos udbydere bestyrelsens opmærksomhed på BNAA (ByNet Aarhus). En udbyder, som primært henvender sig til boligforeninger i tæt bebyggede områder. Bestyrelsen indhentede således også tilbud herfra.

Dét var lidt længe undervejs. BNAA har rigtig attraktive priser på Internet. Imidlertid kan / vil / må de ikke leje sig ind hos ejeren af vores nuværende fibernet, som er Norlys. Derfor vil det blive nødvendigt at etablere et nyt, lokalt fibernet mellem vores 78 huse, som vil ligge parallelt med den eksisterende fiber. Dette net kobles på en ”hub” ved teknikhuset. Etableringen af dette parallelle fibernet vil blive for Ejerforeningens regning, og nettet vil blive Ejerforeningens ejendom. Det var umiddelbart Bestyrelsens vurdering, at en tilbagebetalingstid for etableringen kombineret med internetpriserne fra BNAA tilsammen lå på ca. 10 år, sammenholdt med alternative muligheder for Internet. Bestyrelsen valgte således ikke at

foretage sig yderligere. Imidlertid vil generalforsamlingen lidt senere i eftermiddag på foranledning af stillet forslag fra et medlem få mulighed for yderligere indsigt i dette, konkrete tilbud og tage stilling til det, og den dermed følgende fælles investering i ny fiber-infrastruktur; skulle forslaget blive vedtaget.

Malerarbejdet.

Ejerforeningen påbegynder i år 2. etape ud af i alt 3 etaper med maling af facader på husene. 2 etape omfatter alle lige numre på Hornfisker og alle ulige numre på Laksen. Bestyrelsen forventer snarest; forhåbentlig i næste uge at modtage malerfirmaets bedste bud på en tidsplan for arbejdet.

Også malerarbejdet udløste imidlertid i 2024 behov for akutte indsatser. Det viste sig ved malerarbejdets påbegyndelse, at der var uenighed mellem Malerfirmaet og Ejerforeningen om omfanget af malerarbejdet omfattet af det givne tilbud. Malerfirmaet stod således fast på, at der ikke var givet tilbud på maling af rækværk på altanerne. En detalje som bestyrelsen netop mente var udtrykkeligt nævnt som en del af udbuddet, som lå til grund for de indhentede tilbud fra forskellige firmaer forrige år. Nogle vil erindre, at dette også var bestyrelsens opfattelse for et år siden på sidste generalforsamling. Med erkendelse af at udbudsteksten nok kunne have været mere specifik, og for at undgå fordyrende og forsinkende diskussioner, endte tvisten med at malerfirmaet vedtog Ejerforeningens tilbud på en merpris pr malet rækværk. En merpris, på blot kr. 3.000 pr hus. Dét, fandt vi selv, var en ganske fair og prisbillig løsning på tvisten. Og så er vi jo glade for de nu i alt 30 altaner med plastrækværk, som jo derfor ikke skal males.

Bestyrelsen valgte desuden; i forlængelse af tydeligt udtrykte ønsker fra generalforsamlingen sidste år, at tilkøbe yderligere indsatser fra malerne i form af rensning og maling af sternbrætter. Desuden bestilte vi malerne til, i forlængelse af den alligevel nødvendige nedvaskning, også, med lavt tryk at vaske undertagene over altaner samt udhæng på gavlene af husene. Desuden maling heraf efter behov. Disse tilkøb medførte naturligvis en meromkostning for arbejdet i forhold til budgettet. Det visuelle resultat heraf; ikke mindst de rigtig flotte, nymalede sternbrætter, synes dog omkostningen værd, og der er bestilt tilbud på tilsvarende indsats i år for etape 2.

Her gentager bestyrelsen atter et opråb; senest udsendt med referatet fra bestyrelsesmødet den 3. december sidste år: "For 2025 efterlyser bestyrelsen en fastboende, eller en ejer der er i Løkken ofte, til at stå for kontakten til malerfirmaet." Dette job har Søren Salling Højgaard haft i 2024 og indtil videre, men fru Gitte og han går nu med planer, som betyder at opgaven fremadrettet i år og næste år meget gerne må varetages af et Ejerforeningsmedlem på bestyrelsens vegne.

Altanrækværk Hornfisker 9 – 15

Det blev ved de indledende afrensninger inden påbegyndelsen af malerarbejdet erkendt, at træærkværket på blokken Hornfisker 9 – 15 var af så ringe en beskaffenhed, at det ville være for dyrt at reparere inden det skulle males. Dette var også Tømmer Bundgaards vurdering. Derfor blev der udbedt tilbud på udskiftning til plastrækværk hos firmaet Designplast i

Løkken. Samme firma, som har sat plastrækværk på de 22 Skipperhuse og på Hornfisker 33 – 39. Dét tilbud var, ikke så overraskende længe undervejs. For at kunne holde det indkomne tilbud op mod et måske billigere alternativ, blev der indhentet yderligere et tilbud fra et udenbys tømrerfirma. Dét gik der så noget tid med. Da tilbuddet endelig kom, var det godt 20% dyrere end tilbuddet fra Løkkenfirmaet, og vi kunne desuden se, at selvsamme Løkkenfirma var underleverandør til det udenbys tømrerfirma. Med nøjagtig samme konstruktion og tegninger. Tænker at Niels Jørgen Larsen fra Designplast har smilet lidt skævt, da han sendte sine tegninger og sin pris til tømrerfirmaet.... Første anmodning om tilbud blev sendt i august 2024. Plastrækværket blev monteret i november 2024.

Vandindtrængen.

Den 7. januar i år var det uvejr noget af dagen. Kraftig regn. Vindstød af orkanstyrke i et par timer. Primært fra vestlige retninger. Efterfølgende indløb der meldinger om vandindtrængen i i alt 12 huse; 11 strandhuse og 1 skipperhus. Stort set enslydende beskrivelser. Af de 12 huse har der på adskillige været gjort et eller flere tidligere forsøg fra tømrer på at afhjælpe problemet efter tidligere, lignende episoder. På grund af de ret specielle vejrforhold, som vi af erfaring véd kræves, for at vandindtrængen sker, er der ofte gået flere år, før vandindtrængen er sket i samme hus igen, og dermed fortæller at forsøget på at afhjælpe ikke har virket efter hensigten.

Problemet har været kendt, siden de første huse stod nybyggede i 2006. Den dengang endnu ikke konkursramte bygherre; og sidenhen Ejerforeningen, har haft adskillige håndværkere på opgaven, og der er tilsammen brugt ganske store summer på det. Dette har efterladt Ejerforeningen med en efterhånden frustrerende fornemmelse af "at have kastet gode penge efter dårlige."

Nu prøver vi derfor en ny tilgang. Ejerforeningen har entreret med firmaet HJ-energi i Dronninglund om en plan for, hvordan vi bliver problemet kvit. Forhåbentlig én gang for alle. Firmaet tilbyder Bygningsteknisk rådgivning:

"HJ-Energi er en rådgivende ingeniørvirksomhed med speciale indenfor målinger, undersøgelser og dokumentation i bygninger og byggeri."

Den 23. januar mødtes 2 repræsentanter fra HJ-energi, vores hustømrer Per Bundgaard samt 3 af bestyrelsens medlemmer på pladsen med henblik på at præsentere problemets karakter, omfang og historik. Dette for at HJ-Energi kunne vurdere, om de kunne træde ind i opgaven. Vi var den dag inde og kigge på 4 huse.

Efterfølgende tilbød HJ-energi.dk at forestå dybdegående undersøgelser i samarbejde med tømrer. Undersøgelser hvor der "gøres destruktive anbrud" på 3 udvalgte "pilot-huse". Dette i håb om at kunne få forelagt en plan for endelige reparationer på alle huse med vandindtrængen.

De 3 huse blev; som planlagt, grundigt skilt ad, undersøgt, tjekket for fugt, utætheder, skimmel og konstruktionsmæssige problematikker sidst i februar. Ejerforeningen har ind til

videre modtaget notat med de relevante fund. Som forventet påpeges der desværre deciderede konstruktionsfejl, men også fejl i samling af husenes elementer og dårligt håndværk.

Vi afventer stadig endelig rapport med forslag til indsats. Denne er desværre forsinket på grund af sygdom hos den ansvarlige medarbejder hos HJ-Energi. Det er selvfølgelig en rapport, som vi ser frem til med spænding, selvom de forventede foreslåede indsatser formodentlig også bliver en mærkbar omkostning. En endelig løsning af problemet med vandindtrængen vil imidlertid være den lykkelige slutning.

Arbejdsdagen 2024

Ejerforeningen inviterede; som det har været en tradition i en del år, til Arbejdsdag på Kr. Himmelfartsdag sidste år. Et arrangement med en passende kombination af en fælles arbejdsindsats på legepladser, træværk ved teknikhus og postkasser samt grønne områder. Imidlertid var der ved tilmeldingsfristens udløb kun tilmeldt 11 huse ud over bestyrelsens medlemmer og partnere. Dét vurderede vi desværre, var for få for gennemførelse af arrangementet. Det var beklageligt. Bestyrelsen håber sidst på dagen at kunne vejlede stemningen her på mødet, for om Arbejdsdagen skal forsøges gennemført igen i 2025.

Suk fra hverdagen.

- **D**et vedbliver at være et problem med hensat affald af forskellig karakter i indelukket oppe ved teknikhuset. Det ville være kærkomment, hvis vi i fællesskab kunne få sat en stopper for det. Det er træls, frivilligt arbejde at rydde op på. Og det er trælst arbejde for vores områdepasser Brian Andersen at rydde op på. Og i øvrigt til timeløn som udgift for Ejerforeningen.

- **D**et er en udfordring for kasser at indhente oplysninger til vandregnskab. Trods varsler i god tid, mail til alle medlemmer, opfordring til evt. at hente hjælp fra naboer eller; om nødvendigt at række ud til bestyrelsens medlemmer for assistance, går det alligevel meget sendrægtigt med at få indrapporteret alle vandaflæsninger fra husenes bimålere. Det er ekstra tidskrævende for kasseren, når de sidste tal mangler.

Af samme grund er bestyrelsen i gang med at undersøge, om denne funktion med vandregnskabet med fordel kan overdrages til et firma. Dette skulle så kombineres med en teknisk løsning, så vandurene kan aflæses trådløst udefra. Der er indhentet tilbud, som umiddelbart ser spændende ud, og som ikke byder på afskrækkende årlige omkostninger. Men der er naturligvis en etableringsomkostning. Der skal nye vandure i alle huse. Dét falder imidlertid sammen med, at alle vore vandure alligevel må siges at være forældede. Et vandur skal faktisk mange steder udskiftes ca. hvert 9. år. Vores vandure er 17 – 19 år gamle. En ikke ubetydelig sidegevinst ved sådan et tiltag er det reducerede arbejde for den forhåbentlig fremtidige, frivillige kasser. Ikke mindst vandregnskabet og de ekstra aflæsninger i forbindelse med ejerskifte i husene har i et år med 15 solgte huse trukket tænder (og timer) ud hos kasseren. Bestyrelsen vender formentlig tilbage til dette emne senere på året.

En lidt hurtig gennemgang af yderligere gennemførte ting.

- Vi er endelig lykkedes med at få opsat orienterende skilte i området til vejledning og vejvisning af trafikken mellem Havkatten, Søtungen, Laksen og Hornfisker. En opgave, der desværre druknede et par gange under de forskellige udskiftninger i bestyrelsen.
- Vi har fået repareret den sunkne stikledning ved Laksen 54. Så forhåbentlig ikke flere søndagsbesøg af slamsuger dér.
- Vi har fået opsat en høj gadelygte ved molokkerne, så man kan føle sig tryk ved affaldsmolokkerne i årets mørke tid, og man har en chance for at se tekst og ikoner på beholderne.

Vandskade

Midt i februar blev et af vores medlemmers hus ramt af en alvorlig vandskade. Der opstod en utæthed i rørene i husets teknikskab, sådan at 76 grader varmt fjernvarmevand sprøjtede ud i rummet; for en stor dels vedkommende i form af damp.

Skaderne på husets især nedre etage er ret store. Kondenseret vand har dryppet ned fra alle afkølede flader og løbet ned ad væggene. Møbler og inventar er ødelagt. Lofterne har taget skade. Der er også skader på trappen til 1. sal.

Rørskaden giver mindelser til tidligere episoder for ca. 6 år siden, hvor 3 store, tilsvarende episoder; som endte som ret voldsomme forsikringsbegivenheder, betød at vi blev smidt ud af vores daværende, fælles forsikringsselskab. At finde et nyt selskab med den skadeshistorik var ikke let, og kun mod dokumenteret eftersyn og evt. reparation af samtlige tekniske anlæg i alle 78 huse lykkedes det at blive kunder hos vores nuværende selskab Gjensidige.

Ejerforeningen har kendskab til at der de sidste par år har været 2 – 3 andre, heldigvis mindre dramatiske tilfælde med utætheder i samme teknik.

Ejerforeningen skal derfor opfordre os alle sammen; naturligvis først og fremmest i egen interesse og med rettidig omhu at undgå skader på eget hus og inventar, men også af hensyn til vores stadig prisgunstige, kollektive forsikringer, at holde øje med- og gerne bestille inspektion af husenes tekniske anlæg. Vi véd, at de op til 19 år gamle anlæg har problemer med en særlig pakningstype. Et medlem har således fået skiftet samtlige pakninger (mere end 50 pakninger i alt) i sin unit (apparatet der styrer fjernvarme, gulvvarme og brugsvand) for at forebygge skader.

Der er dialog med VVS-firma om mulige tekniske muligheder for overvågning af fugt eller evt. en elektronisk stophane, som kan reagere på utæthed eller sivende vand. Dét kommer vi nok til at høre mere om.

Tak!

Lad os afslutningsvis føre til referat, at Ejerforeningen siger en stor tak for indsatsen til de nu tidligere medlemmer af bestyrelsen Peter Lærke, Djanik Gade og Hans Jørgen Simoni. Tak fordi de stillede op til som frivilligt arbejde at drive og passe på vores Ejerforening. De ønskes alle god vind fremover.

Tak for ordet.