



Ejerforeningen Ferieprojekt Hvide Sande Sluse M.b.a

Referat af bestyrelsesmøde

Tidspunkt: Mandag d. 03.06.2024 kl. 19:00-21:30. Sted: Teams

Til stede: Erik Clausen, Henrik Egedal Kristensen, Marianne Holst Gydesen, Bente Bertelsen, Jørn Harbo Gramstrup, Niels Christensen, Lykke Nyholm Madsen.

Afbud: Alvin Justesen

1. Facaderenovering 3. etape.

- Facaderenoveringen forløber efter planen.
- Håndværkerne har været begunstiget af godt vejr, med foreløbig kun tre spild dage.
- Der er ikke konstateret overraskelser i konstruktioner og afløb m.v. i nr. 39 til 46.
- M.h.t. vinduer og døre er der som tidligere nævnt flere end vurderet på forhånd der skal udskiftes.
- Der har været enkelte reklamationer, der er afklaret med ejerne.
- Det er vigtigt at være opmærksom på, at området er en byggeplads. Der er aftalt afleveringer af deletaperne, hvor fejl og mangler bliver registreret og der aftales løsninger på udbedringer.
- Bestyrelsen er blevet spurgt om økonomien for hele projektet holder. Det er desværre ikke muligt at svare på endnu, da bl.a. flere vinduer og døre skal udskiftes end budgetteret. Straks vi kender resultatet vil vi dele det med ejerne.

2. Slusehusenes tagbrønde.

- De nye tagbrønde skal forhindre tagvand i at løbe ind i facadekonstruktionen. Tagbrøndene er etableret i etape 2-husene, samt i husene 5-7 og er ved at blive etableret i etape 3-husene.
- Det er i vedligeholdelsesbudgettet forudsat, at de resterende etape 1-huse d.v.s. 1-4 og 8-13, skal have etableret de nye tagbrønde i 2025.
- På et byggemøde i april blev det drøftet, at det ville være hensigtsmæssigt, at de resterende tagbrønde i etape 1-husene kunne blive udført i år, når tømrerne og blikkenslageren var i gang. Da der ikke er plads til dette i vores vedligeholdelsesbudget for 2024, foreslog Niklas Fyhn fra Phønix, at håndværkerne kunne etablere tagbrøndene i år og sende regningen til os i januar-februar næste år. Dette tilbud fik Niklas efterfølgende bekræftet af sit bagland.
- Det skal i øvrigt bemærkes, at udgiften til de resterende tagbrønde i etape 1 bliver skønsmæssigt 159.000 kr mod de i budgettet angivne 143.600 kr.
- Bestyrelsen accepterer Phønix' tilbud og får udført etape 1-tagbrøndene i år.

3. Afrensning og maling af slusehusenes facader.

- I henhold til vores vedligeholdelsesplan skal maling af de renoverede facader påbegyndes i 2026. Det forventes, at syd- og vest facaderne skal males hvert 4. år, og at nord- og øst facaderne skal males hvert 8. år. Der begyndes med syd- og vest facader af slusehusene 1-13 i 2026.
- Et godt tidspunkt for selve malerarbejdet vil være maj.

- Vi forestiller os følgende fremgangsmåde:
 - Lejerne af husene får på forhånd besked om, at der vil ske afrensning og maling af facaderne på to på hinanden følgende dage.
 - Der males en blok på 4-6 huse i en omgang.
 - Malingen er vandbaseret, så der er ikke lugtgener.
 - Det vurderes, at arbejdet af en enkelt bolig tager samlet ca. 1 dag.
 - Maleren finder en passende periode. Lejeren får et varsel to dage forinden. Vejret er en vigtig medspiller.
 - Lejeren får en kompensation som fastsættes af bureauet. Det er husejeren/bureauet der belastes med denne kompensation.
 - **Ovenstående er vores tanker, som ikke er drøftet med malere eller udlejningsbureauer.**
- Da udlejning af slusehusene i foråret 2026 påbegyndes ultimo 2024 – primo 2025 er det vigtigt, at bureauerne snarest får besked, hvornår og hvordan malerarbejdet vil foregå.
- Et udbud af malerarbejdet er også meget vigtig i forhold til de totale udgifter for slusehusenes vedligeholdelse, idet udgiften til afrensning og maling af facaderne udgør ca. 40 % af de budgetterede udgifter. En eventuel justering af budgettet baseret på et udbud bør meldes ud til ejerne så betids som muligt.
- Bestyrelsen beder Erik Borg om at indhente tilbud på ovenstående. Erik og Niels tager aktion.
- Et forslag til udbud af malerarbejde ønskes forelagt til bestyrelsens godkendelse i oktober-november i år.

4. Asfalt arbejde.

- Der er lagt asfalt på i det "store" hul nedenfor bakken.
- Bestyrelsen har haft en dialog med Feriepartner og Kott m.h.t. fordeling af udgifterne til asfaltbelægningen. Den totale udgift er 32.000 kr, Feriepartner og Kott har givet tilsagn om, at de hver betaler 6000 kr. Bestyrelsen er skuffede over, at vi ikke kan opnå en ligelig fordeling af udgiften, da både Kott og Feriepartner har tunge lastbiler, som flittigt benytter bakken. Vores formand har kontaktet Feriepartner for dialog om fordelingen uden held.
- Vi sender følgeskrivelse Feriepartner og Kott (Marianne, Jørn og Lykke) om, vi er ikke tilfredse med fordelingen af udgifterne.

5. Økonomi – facaderenovering.

- Lånene til vores facaderenovering er optaget etapevis.
- Renterne er steget siden lånene til vores facaderenovering er blevet optaget. Konsekvensen er længere løbetid eller øget betaling.
- Bente foreslår, at der indbetales 1000 kr. ekstra pr kvartal per bolig (der har optaget lån).
- Det kræver, at alle låntagere per etape er med enige om at øge betalingen.
- Bente kontakter alle låntagere og afklarer om det er muligt.

6. Implementering af drifts- og vedligeholdelsesplan – next step.

- Erik, Marianne, Niels og Lykke mødes ½ - 1 dag i sommer i HvS og udarbejder en model som kan præsenteres for bestyrelsen efter sommerferien.

7. Arbejdsdag

- Skal vi inviterer alle husejere til en arbejdsdag i efteråret? God ide.
- Henrik er koordinator og vil fastsætte en dato.
- Der sendes mail til alle ejere, hvor det afklares om der er opbakning til dette.

8. Evt.

- Fysisk bestyrelsesmøde aftalt til 5.10 kl 10-13.
- Næste bestyrelsesmøde er aftalt til tirsdag d. 27.8 kl 19-21:30 på Teams.