

Kattegat Strandhave ligger meget smukt i første række til havet. Det har sin pris, vores huse er meget udsat for vejr og vind.

Nu er der gået 20-25 år, og det mærker vi. Der er meget vi gerne vil gøre, men vi afpasser tempoet med de økonomiske midler vi har lige nu. Vi har valgt at gå lidt forsigtigt frem og lære af de enkelte projekter.

Bestyrelsen har beskæftiget sig med:

- Skybrud 23. juli, heldigvis ingen skader
- Forberedelse til Mmake's gennemgang af bebyggelsen
- Færdiggørelse af stakitterne blok 1-2-3-4
- Aftale med rådgivende ingeniør Rolf Alling om planlægning og styring af vedligeholdelsen
- Karnap gennemgang sammen med Rolf Alling
- Tætning af vinduer på sydsiden af blok 1
- Gennemgang og diskussion af Husorden og vedtægt bl.a. den ny normalvedtægt for ejerlejligheder.
- Fornyelse af Energimærke

Vedligeholdelse

Bestyrelsens hovedopgave er at vedligeholde alle vores bygninger. Ser man på Mmake's rapport for 2025-2034 så er der store beløb og især i starten af perioden. Men de erfaringer, som vi nu har fået ved tætning omkring vinduerne i blok 1 og reparation af en enkelt karnap, gør os i stand til at komme videre i det tempo, som vores økonomi og håndværkerne nu tillader.

Jeg forstår så godt jeres utålmodighed omkring lister ved vinduer, maling af træværk, men vi må tage det i den rækkefølge, som vores økonomi tillader. Så tætning for vand kommer først og så maling!

Jeg vil gerne slå fast, at bestyrelsen har ansvar for den udendørs vedligeholdelse, mens vi hver især skal sørge for det indendørs, f.eks. maling af vinduerne indendørs. Ved forsikringsskader er det sådan, at indendørs skader, som opstår pga. utætheder i tag, mur, vindue, døre eller karnap skal E/F dække, og her kommer forsikringen til hjælp. Mens utætheder og andre udendørs mangler er E/f ansvar og udgift.

Før Mmakes besøg bad vi jer indberette om mangler og fejl på bygningerne.

I meldte om rådne trælister, sætningsskader, udtørrede fuger omkring vinduer, vand ind ad hoveddøren ved "regn-storm", utætte karnapper, maling af vinduer og carporte.

De rådne trælister på alle vestvendte gavle går vi i gang med så vidt muligt i år.

Fugning mellem murstenene og murbier er set to steder og det skal udbedres.

Hoveddøre, som lukker vand ind ved storm-regnvejr, får nye fodspark, de er bestilt.

Hvad kom Mmake med?

De i foregående afsnit nævnte mangler ses mange steder, og Mmake havde sat udbedringen af disse til at skulle ske i 2025 og til en pris omkring 900.000 kr.

Det kan vi jo ikke gøre, pga. tidsforbrug, dels håndværkerkapacitet, dels pengekassen, som er for lille. Vi har valgt at sprede disse renoveringer ud over nogle år og tage det i grupper med de mest presserende først. Den vedligeholdelsesplan, som vi fremlægger i dag er en modificeret plan på grundlag af Mmake planen, og her er der afsat 5.000.000 kr. fordelt over 10 år.

Hele Blok 1 på sydsiden har fået skiftet ilmodbånd (tætningsmateriale) omkring alle vinduer for 27.000kr. De sydvendte husdele er generelt mest medtaget og her havde en enkelt beboer jævnligt vand ind. Så nu ved vi nogenlunde, hvad det koster og kan gå i gang med de næste sydvendte facader.

Karnappene er et meget ømt punkt. Rolf, Erik og jeg gennemgik alle karnapper i november og fandt revner i bly- zinkinddækningerne. Erik reparerede nogle blyinddækninger med fugning. Rolf er i gang med at finde en blikkenslager til at reparere zinkinddækningerne!

Det store problem er, at man ikke let kan få øje på utæthederne. Først når regnen begynder at dryppe ned fra loftet er der et spor at gå efter. Det har vi så måttet gøre hos én ejendom. Det var en forsikringssag, men det kan vi jo ikke fortsætte med, når vi faktisk kender problemet. En enkelt karnap er blevet repareret 3-4 gange uden at løse problemet!

Skybrud d. 23. juli 2024 gav anledning til henvendelse til kommunen – vi havde et forslag om at lede overfladevand i første vej ud i klitterne ved skybrud. Der er ikke kommet noget svar på netop dette forslag. I december fik vi svar på min henvendelse: det er planen, at regnvand og kloakvand skal separeres, altså flere rør skal lægges ned i Skansevej. Senere i januar 2025 blev jeg oplyst om, at planerne føres ud i livet i 2029/2030!

Stakitterne blev færdige, og det ser rigtig flot ud.

Der var nogle mangler, som nu er udbedret. Låger som ikke kunne åbne og en enkelt lægte med dybe revner, den er nu udskiftet. - Hvis vi senere finder fejl, må vi gerne henvende os igen.

Energi-mærke for 2025-2035. Er netop udarbejdet. Der er 3 energimærker: 1 for blok 1 og 2 for rækkehusene. Lovgivningsmæssigt kunne vi have nøjedes med at bekoste E-mærket til blok 1 (kategori: etageejendom), mens rækkehusene selv skulle bekoste deres E-mærke, når de skulle sælge. Vi fik et godt tilbud på alle bygningerne, og desuden synes vi, at der skal være lighed for alle. Altså samme økonomiske fordel ved "samkørsel" af alle bygningerne.

Bestyrelsen har arbejdet med vores vedtægt i forhold til den nye normalvedtægt for ejerforeninger. Vi vil gøre det for at være opdaterede på en række områder f.eks. retten til at kommunikere med e-mails, styring af udlejning, vedligehold af ejerboliger og sanktioner overfor husordens overtrædelser. Også klarere beskrivelse af krav til bestyrelsen og hvem, der kan blive medlem af bestyrelsen og hvem der har stemmeret ved generalforsamlingen (lejer kontra ejer).

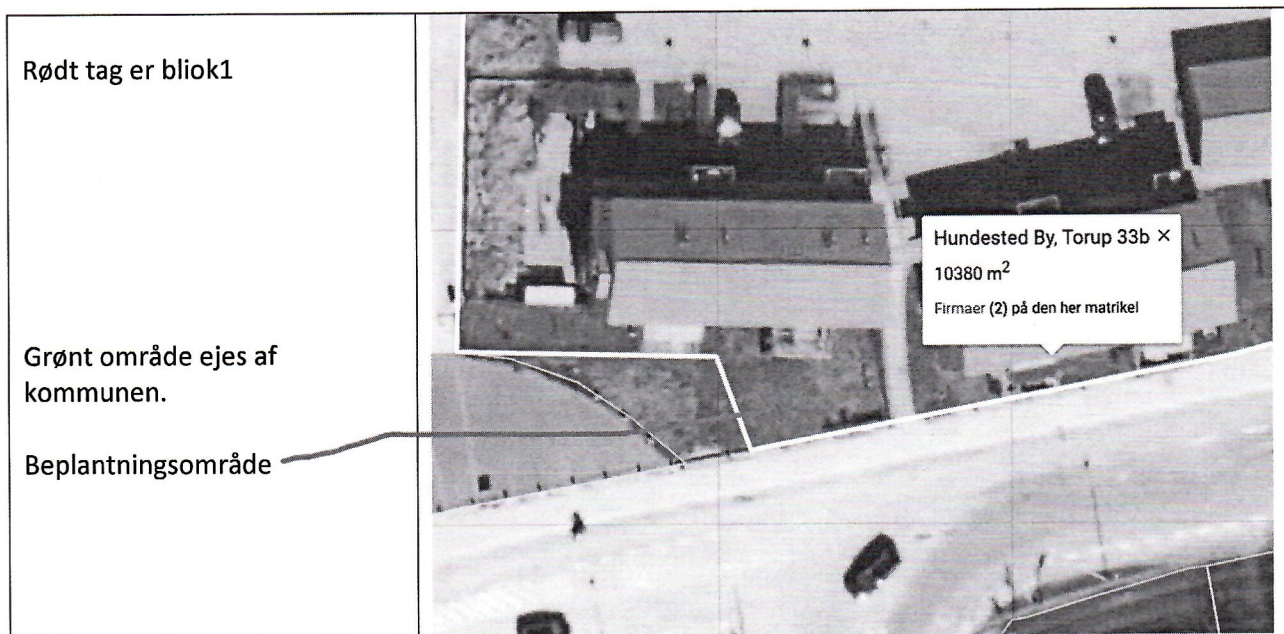
Bestyrelsens ønske om at ændre/udvide §12 i husordnen skal ses som en sikring af områdets fortsatte rolige forhold. Det er en præcisering af forhold som nok allerede er udtrykt i lokalplanen eller i kommunens bestemmelser om, hvad vi må i dette område. Antallet af husdyr vil vi gerne lægge en tydelig

begrænsning på. Men det skal dog ikke betyde, at nuværende dyrevenner skal fjernes. Det er udelukkende et krav fremadrettet.

Marehalm projektet

Vi ønsker alle at bebyggelsen skal fremtræde pæn og velholdt. Bebyggelsen har været omgivet af rosenbede fra start, og det så virkelig godt ud. Den valgte rosentyper klarede sig bare ikke så godt i vores miljø eller på vores jordbund. Kampen mod mere robust "ukrudt" er hård, og vi har ikke vundet foran blok 1.

Fig herunder viser det område foran blok 1, som vi vil beplante



Vi vil plante Marehalm, da det er vedligeholdelsesfrit (næsten da), og da det passer sammen med beplantningen i klitterne. En del af området ejes af kommunen, og vi har derfor henvendt os til kommunen vedrørende beplantning af hele arealet, og om et tilskud evt. kunne bevilliges. På nuværende tidspunkt er der ikke kommet noget svar.

Der er indhentet tilbud om klargøring af arealet hos Simos Palme-og Haveservice. Desuden har Armgard KS1, kontaktet 4 forskellige leverandører af Marehalm, og vi har valgt Jespers Planteskole i Holstebro. Udgiften er 18000 til Simos og 12000 for Marehalm planterne. Selve plantningen skal vi selv stå for.

Det grønne hold – vores udendørs arealer.

DM Greenkeeping også i år. Nu udvidet til også at omfatte græsarealerne i Kavalergangen mm. Simos Have- og Palmeservice slår græs to gange om måneden fra 1. april til 31. oktober. Desuden renser han roserne omkring græsplænen ved Skansevej/Amtsvejen-hjørnet 2 gange denne sommer.

Vi klipper selv piletræerne igen i år. Det sker i november måned.

Hækklipping og lugning ved vejen og parkeringspladserne mellem blok 1 og 2 har været foretaget af Armgard KS1 og familien Åberg Kern KS 5.1.3.

Bestyrelsen for E/F Kattegat Strandhave

Birgitte Andreasen

Erik Petersen

Tove Rønne

Birgit Hald