Referat af Bestyrelsesmøde d. 26-08-2015, Sonnesgade 15, 2. sal th., kl.18.00.

Tilstede:
Bo Christensen (formand)
Anders Stensgaard
Anders Bodilsen
Rasmus Sadova
Anders Vinding Christensen (sekretær)

DAGSORDEN:

1. Underskrivelse af bestyrelsesreferater
2. Formanden orienterer
3. Økonomi
4. Haveplan
5. Hoveddøre (fra lejlighed til opgange)
6. Hjemmeside opdatering
7. Serviceaftaler
8. Ansøgning om nyt energimærke
9. Vinduespudsning
10. Indkomne forslag
11. EVT.

Ad 1) Godkendelse og underskrivelse af referat.

Referatet blev godkendt.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Godkende og underskrive referatet.

Ad 2) Formanden orienterer.
Aarhus Vand:
Muligheder i forbindelse med opgravning i Sonnesgade. Jeg har kontaktet VVS Jens Eriksen om det relevante i udskiftning af forsyningsledninger til ejendommen i forbindelse med opgravning og udskiftning af hovedvandforsyning i Sonnesgade. Vore forsyningsledninger fra vej til ejendom er gamle og nye kan muligvis skydes ind under asfalt og vor have/fortov, når opgravning finder sted.

Formanden har bedt Jens Eriksen vurdere og fremkomme med et overslag over pris og gener og jeg forventer at høre fra Jens Eriksen i morgen tirsdag, således jeg kan holde bestyrelsen opdateret onsdag.

Der er inden mødet kommet en ca. pris fra VVS Jens Eriksen på kr. 60.000.

Vandmålere:
Jfr. bekendtgørelse om installering af vandmålere, der også gælder for ejerforeninger, skal der søges dispensation inden den 1. januar 2016 ved Aarhus kommune. Techem kan ikke oplyse hvordan. Fra Techem har Bestyrelsen modtaget materiale og pris på installering af 123 vandmålere.

Formanden anmoder om, at sagen bliver undersøgt, således vi bliver i stand til at udfærdige en anmodning om dispensation på baggrund af de betydelige omkostninger sammenholdt med beboernes/lejernes interesse i at kunne aflæse deres eget forbrug af vand. Såvidt vides, var installationsomkostningerne betydelige, hvorfor vi valgte at udskyde disse installationer til vi udskiftede vore afløbs- og tilslutningsrør.

Husdyrhold:
Medlemmer har konstateret katteaffald i kælderen og gener ved kattebesøg i kælderen.
Bestyrelsen har været i dialog med ejendommens katteejer.

Myreproblem i kælder:
Vi har konstateret sprækker i kælderen, hvorfra myrer viser sig. Myrerne er blevet bekæmpet med gift og antages for nu, ikke at udgøre et problem.

Trappevask:
Vores trappevasker Jeppe har meddelt bestyrelsen, at han ønsker sig frigjort for dette aflønnede job. Bestyrelsen drøftede løsninger.

1) Søge efter ny trappevasker

Vask af for- og bagtrapper (samlet) honoreres med kr. 825,- pr. gang (incl. vindueskarme, gelændre, mellem gerikter, fjernelse af spindelvæv mv.). Fortrapper kr. 525,- og bagtrapper kr. 300,-

2) Henholde til den gældende Husorden § 17

Komme med en oversigt hvor hver beboer kan se hvornår de skal vaske for- og bagtrapper.

Drøftelse af trappevask oversigt til beboere. Ønske om synliggørelse af hvem der skal vaske trapper og hvornår.
Der laves et skema således vi kan se hvem, der har ansvar for trappevask i hvilken måned.

Se vedhæftede trappevaskeoversigt: *Bilag 1 - Trappevask*

Jf. Husorden § 17

"Rengøring af ejendommens trapper og trappeopgange påhviler ejerlejlighedernes beboere, således at det påhviler den enkelte lejlighed ***at renholde trapper og trappeopgange fra og med den udenfor lejligheden værende repos til den udenfor underliggende repos. For stuelejligheder, dog også trappeopgangens gulv. For lejligheder på 1., 2. og 3. sal omfatter rengøringspligten tillige vindueskarme og den mellem lejligheden og underliggende repos.***

Renholdelsespligten fordeles mellem to ved siden af hinanden beliggende lejligheder således, ***at lejligheder med lige numre renholder på fortrapperne i måneder med lige numre og på bagtrapperne i måneder i måneder med ulige numre, medens lejligheder med ulige numre renholder fortrapperne i måneder med ulige numre og på bagtrapperne i måneder med lige numre.***

Trapper og reposer, der er forsynede med linoleum skal fejes, vaskes og bones, medens trætrapper skal fejes, vaskes og i fornødent omfang lakeres."

- Der skal fejes.
- Der skal vaskes gulv, bones og evt. lakeres.
- Der skal tørres af i vindueskarme, alle gerikter, gelændre, og overflader mv.
- Spindelvæv skal fjernes.
- Måtter ved hovedindgangsdør skal rystes

Renholdelsespligten tilfalder beboeren i lejligheden og skal udføres i den angivne måned.
NB! Vejrlige forhold kan betyde, at trappen skal rengøres mere end 1 gang om måneden!

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

Vedr. Aarhus Vand:

- iværksættelse af renovering af vandrør fra hovedledning i vejen til ejendommen udskydes på ubestemt tid.

Vedr. Vandmålere:

- sagen belyses yderligere og at formanden får opdatering senest den 1. oktober 2016 (tovholder næstformand Anders Stensgaard).

Vedr. Husdyr:

- henstille til, at alle klager udfærdiges via vores klageformular (vedhæftet i mail).
- indskærpe overfor alle, at der efter den gældende husorden er tilladt at holde husdyr i Ejendommen, men at disse ikke må være til gene for beboerne.
- ekskrementer fra husdyr i kælderen er uacceptabelt, såvel på vores udendørs fællesarealer.
- indskærpe, at husdyr ikke på nogen måde må få adgang til vore fællesarealer, særligt vores kælder.
- opfordre til, at alle beboere sørger for, at alle adgangsdøre til kælderen lukkes også fra baggange og at ejere af husdyr holder nøje øje med deres adfærd.
- gentages denne gene, vil ejere blive pålagt et forbud mod husdyrhold.
- tilkendegive, at nye regler for husdyrhold vil blive drøftet i forbindelse med udarbejdelse af ny husorden og evt. besluttet på en generalforsamling.

Myreproblemer:

- tage orientering til efterretning.

Trappevask:

- søge efter ny trappevasker
- hvis ingen trappevasker findes inden udgangen af 2015 september/oktober, henvises der til gældende Husorden § 17, som herefter vil være gældende.
- evaluere trapperengøringen ved næste møde og herefter beslutte om, der skal hyres rengøringsfirma.
- varsle stigning af kontingent, såfremt det bliver nødvendigt at hyre rengøringsfirma.

Ad 3) Økonomi

a) Kasserer ønsker at fratræde posten, hvilket bestyrelsen ser sig nødsaget til at imødekomme.

Opgaven varetages midlertidigt af formanden, indtil permanent løsning er fundet.

Ubetalte regninger i perioden 1. juni til dato er foreløbig blevet betalt fra formandens egen private konto.

Formanden har været i kontakt med 1. suppleant, hvor overtagelse af kassererposten er blevet drøftet. 1. suppleanten var ikke interesseret i kassererposten, men villig til at indtræde bestyrelsesarbejdet, som menigt medlem.

Anders Steensgaard vil gerne påtage sig opgaven, som kasserer.

Anders Bodilsen bliver i bestyrelsen, som menigt medlem.

Det er derfor ikke nødvendigt, at indkalde suppleant efter vedtægterne.

b) Bestyrelseshonorar

Det er blevet undersøgt af vores tidligere kasserer (Peter J. Nielsen), hvorvidt bestyrelseshonoraret nogensinde er blevet reguleret. Svaret er, at der i hans tid (de sidste ca. 10 år) ikke er sket en regulering af honoraret for bestyrelsesarbejde.

Regneeksempel: Udfra en indeksregulering vha. Danmarks Statistiks prisindeks (http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/forbrugerpriser/forbrugerprisindeks#prisberegner?#prisberegner)

Forudsætning: Honorarvedtagelsen antages at være foretaget i januar 1980, hvorfor vi bruger 1980, som udgangspunkt. Formandshonoraret var dengang på kr. 6.000,- og kassererhonoraret på kr. 7.200,- og vil i dag med en fremskrivning være på kr. 17.178,63 og kassererhonoraret kr. 20.614,36.

c) Drøftelse af behov for forhøjelse af indbetaling til Grundfonden til fremtidige projekter.

Punktet blev drøftet.

d) Nye Gebyrregler.

Der opkræves kr. 1.000,- for udfærdigelse af forespørgselsskema i forbindelse med salg.
Ved indfrielse af lån koster det kr. 1.000,- til Nordea og kr. 1.000,- til Ejerforeningen, da reguleringer skal foretages.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Ad a) godkende næstformandens Anders Steensgaards tiltrædelse, som kasserer.
- Ad b) bestyrelsen foreslår at bestyrelseshonoraret indeksreguleres indstilles til godkendelse på næste GF.
- Ad c) at det for tiden ikke var nødvendigt, at forhøje indbetalingen til Grundfonden.
- Ad d) godkende, at der tages et gebyr 1.000 kr. for Ejerforeningens udfyldelse af forespørgselsskema. Gebyret tages op til revurdering til næste bestyrelsesmøde.

Ad 4) Haveplan
Rasmus orienterede om havedagen.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Rasmus udarbejder plan for de kommende havedage

- foreslå havedage, der foreslås 4 havedage (evt. 1 fredag/lørdag med socialarrangement)
- bestilling af fjernelse af Poppeltræer
- købe cykelstativer (2 stk.)
- følge op på kloakarbejde og kombinere dette med mindre planeringsarbejde ved nr. 19.

Ad 5) Hoveddøre (fra lejlighed til opgange)
Formanden har anmodet Rasmus om, at fastsætte kvalitetsnormer for udskiftning af hoveddøre, såfremt individuel udskiftning ønskes på baggrund af vor i 2014 antagne byggesagkyndiges anbefalinger.

Ønsker man at skifte bagdøre – minimumskrav og samme farve. (”*DesignmanualSonnesgade” fremsendes særskilt*)

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Rasmus arbejder videre med en beskrivelse. Når denne foreligger rundsendes den.

Ad 6) Hjemmeside opdatering
Anders Vinding orienterer kort om status på hjemmesiden. Bestyrelsen bedes komme med input til mangler inden bestyrelsesmødet således, at hjemmesiden kan lanceres. Bestyrelsen er blevet bedt om at komme med input d. 14. august, pr. mail.

Hjemmesiden er åben for alle, men alle funktionaliteter er ikke aktive endnu.

http://www.sonnesgade15-17-19.dk

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- tage orienteringen til efterretning.

Ad 7) Serviceaftaler
Det er ved at være på tide at vi for efterset vores vaskemaskiner i kælderen og vores udluftningssystem på loftet, hhv. Electrolux og Strato.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Bo tager kontakt til Electrolux.
- Anders V. tager kontakt til Strato i forbindelse med årlige service eftersyn

Ad 8) Ansøgning om nyt energimærke
Der er muligvis behov at vi for fornyet vores energimærke.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Rasmus tager kontakt til firma vedr. nyt energimærke.

Ad 9) Vinduespudsning
Ønske om pudsning af vinduer – indvendigt (fællesarealer) og udvendigt (alle vinduer). Hvordan går vi dette praktisk, nemt og bekvemt?

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Vinduer som ikke er fælles er ejers eget ansvar og Ejerforeningen vil derfor ikke forestå fællesvinduespudsning. Fællesvinduer vil blive rengjort på arbejds/havedage (ca. 4 gange om året).

Ad 10) Indkomne forslag

Ingen

Ad 11) EVT

Intet