Bestyrelsesmøde
d. 25-11-2015, Sonnesgade 15, 1. th.,
kl.19.00.

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

DAGSORDEN:

1. Før mødet – opsætning af julelys i haven (Rasmus)
2. Underskrivelse af referat fra sidste møde.
3. Siden sidst (kort fra formanden)
4. Økonomi:
5. Revision af vedligeholdelsesplan
    a. Projekt hoveddøre
    b. Projekt renovering fortrapper
    c. Projekt kloak
6. Ansættelse af byggerådgiver (Jesper Nicolaisen) til varetagelse af ovenstående projekter.
7. Nyt Parkeringsskilt
8. Status på serviceaftaler (Electrolux og Strato)
9. Lejekontraktsskabelon for Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19 (Bilag 1)
10. Betaling for fritagelse for deltagelse i have- og arbejdsdage (Bilag 2)
11. Vedtagelse af Designmanual vedr. hoveddøre samt instruks (Bilag – mail fra Rasmus)
12. Offentliggørelse af vaskeriregler (Bilag 3)
13. Vejledning i interne klagesager med formular (Bilag 4)
14. Overvejelser omkring Vinduespudsning, jf. forrige bestyrelsesmøde
15. Drøftelse af Anders Steensgaards beklædning af to bestyrelsesposter
16. Vaskeriet:
    a. Rengøring, remedier til rengøring og servicebog
17. Haveplan og forslag til træfældninger. (Rasmus)
18. Evt.

Ad 1) Julelys
Julelys opsættes af Rasmus senere.

Ad 2) Godkendelse og underskrivelse af referat.

Referatet blev godkendt, og underskrives ved næste møde.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Godkende og underskrive referatet ved næste møde.

Ad 3) Siden sidst.

Formanden orienterede kort om sit virke for foreningen med henblik på yderligere istandsættelse af ejendommen og grøn bevidsthed i forbindelse med besparelser og indtægtsmuligheder. Formanden henviste til et ideudvekslingsmøde med Rasmus Sadova og orienterede bestyrelsen herom.

Beslutning
Bestyrelsen besluttede, at

- tage orienteringen til efterretning og afvente formandens oplæg under punkt 5

Ad 4) Økonomi.
Kassereren orienterede omkring indestående, betalinger og restancer.
Lejlighed 9 er i konstant restance.

Konti:

Foreningskontoen er pr. 19-11-2015:	kr. 242.648,42
Grundkontoen er pr. 02-11-2015:	kr. 36.000
Sikringskontoen er pr. 23-01-2015:	kr. 40.000

Lån:

Anlægslån 1 er pr. 01-11-2015:	kr. - 402.802,91
Anlægslån 2 er pr. 01-11-2015:	kr. - 1.897.668,29
Vaskerilån er pr. 01-11-2015:	kr. - 115.852,39

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- At opkræve skyldig restance pr. 1. december 2015 på lejlighed nr. 9 via betalingsservice, hvorefter ingen medlemmer er i restance.

Ad 5) Revision af vedligeholdelsesplan.
Bo orienterede omkring sine overvejelser vedrørende udskiftning af hoveddøre, herunder renovering af opgange og havde fremlagt en plan herfor, som han havde forelagt banken til udtalelse. Planen indebar renovering af hoved- og bagtrapper, udskiftning af døre og en kontrol af vores fælles el samt udførelsen af aftalt kloakplan. Bestyrelsen diskuterede herefter emnet og lagde særlig vægt på nødvendigheden af mere information således der kunne foretages den nødvendige prioritering af rækkefølgen for igangsættelse af en renovering.
Ejerforeningens rør, el og afløb af regnvejrsvand skal der indhentes information omkring, førend der iværksættes fælles tiltag og skal prioriteres i en sammenhæng med en fælles renovering af døre og fortrapper.

Drøftelse af ansættelse af Jesper Nicolaisen (tidligere anvendt byggesagkyndig ifbm. vinduesprojektet) ansættes til at undersøge alle fælles rør, el og kloak samt bidrage med en prioritering.

a) Projekt hoveddøre

Designmanualen og instruks udsendes til ejerne så de selv kan igangsætte udskiftning. Fælles udskiftning blev drøftet, men beslutning herom afventer undersøgelse af byggesagkyndiges analyse og forslag til prioritering.
Ejerne kan derfor selv igangsætte udskiftning af dør. Forslag til fælles udskiftning af døre vil først foreligge når tilstanden af fælles rør og el samt afløb af regnvejrsvand er forelagt bestyrelsen.

b) Projekt renovering fortrapper

Renovering af fortrapper afventer til der foreligger en endelige prioritering af, og er i denne her sammenhæng tæt relateret til projekt hoveddøre. Bestyrelsen ser gerne at fortrapper istandsættes, men at denne del først igangsættes når alle døre er skiftet og omfanget og tilstanden af ejendommens fælles rør og el. er kendt.

c) Projekt renovering af fælles el

Renovering af fælles el igangsættes når der er indhentet min. 3 tilbud på udskiftning alt fælles el i bygningen. Herefter vil der blive foretaget en endelig prioritering heraf. Bestyrelsen ser meget gerne at den fælles el udskiftes og moderniseres.

d) Projekt kloak

Vor byggesagkyndige er sat på opgaven og vil kontakte Aarhus kommune og DSB.
Bestyrelsen har tidligere besluttet at afhjælpe problemet og afventer således Jesper Nikolajsens anbefalinger før arbejdet igangsættes.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- undersøge tilstanden af fælles rør, el og afløb af regnvejrsvand.
- ansætte Jesper Nicolaisen, som byggerådgiver, til at undersøge ovenstående.
- give formanden mandat til at indlede forhandlinger med banken med henblik på en vurdering af finansieringsmuligheder
- godkende Designmanual og instruks til udskiftning af hoveddøre
- tillade, at ejerne kan udskifte deres hoveddør mod fortrappe, hvis designmanualen overholdes og bestyrelsen orienteres omkring arbejdet.
- når tilstanden på ejendommens fælles rør, el og afløb af regnvejrsvand er bestyrelsen bekendt udarbejdes der prioritering af opgaver med forslag til finansiering, samt revurdering af Ejendommens vedligeholdelsesplan.

Ad 6) Ansættelse af byggerådgiver.
Jf. foregående punkt

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- ansætte Jesper Nicolaisen, som byggerådgiver, til at undersøge ovenstående, jf. pkt. 5.

Ad 7) Nyt parkeringsskilt.
Bestyrelsen vil gerne have p-kontrol på p-arealerne 24/7 og ikke som nu, tidsbegrænset. Markering af båse og cykelzone blev drøftet.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- ændre p-kontrollen på ejerforeningens parkeringspladser til 24/7.

Ad 8) Status på serviceaftaler

Electrolux har været på besøg i vaskeriet d. 19-11-2015, hvor der blev foretaget totaleftersyn. Alt er gennemgået og er i orden. Ejerforeningen lægger en servicebog i vaskeriet. Bestyrelsen blev orienteret omkring larm fra maskiner og at dette var blevet drøftet med den berørte part. Formanden var til stede under eftersynet og måtte konstatere, at ejerforeningen ikke kan foretage yderligere til lyddæmpning.

Udluftningsmotorer og tjek af sugeevne ved Strato.
Bestyrelsen afventer svar på dato – forslået dato er fredag d. 11. december. Der vil i denne sammenhæng være behov for adgang til to lejligheder i hver opgang til stikprøvekontrol af sugeevneeffekten som skal svare til den registrerede måling ved etablering af systemet.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- tage orientering til efterretning

Ad 9) Lejekontraktsskabelon
Formanden præsenterede lejekontraktskabelonen. Det blev pointeret, at skabelonen har til hensigt, at sikre Ejerforeningens interesser.
Af elementer i lejekontraktsskabelonen kan nævnes, at

- lejer skal være sig bekendt med Ejerforeningens *vedtægter*, *husorden*, *rygeforbud*, *regler for vaskeri*, *forbuddet mod justering af ventil i badeværelse* og *lejers forpligtigelser overfor fællesskabet* i form af arbejdsdage, græsslåning, trappevask, snerydning, etc.
- Gebyr for pligtforsømmelser a kr. 200,-
- Kommunikation fra såvel udlejer, som mellem af ejerforeningen og lejer foregår elektronisk og skal have samme gyldighed som var det sendt med almindelig og anbefalet post.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- godkende den udarbejdede lejekontraktsskabelon, som en minimumsstandard.
- uploade den til vores hjemmeside til brug for ejere, der ønsker at udleje lejligheden eller et værelse.

Ad 10) Betaling for fritagelse for deltagelse i have- og arbejdsdage.

Bestyrelsen drøftede formandens oplæg til betaling for fritagelse for deltagelse i have- og arbejdsdage og andre af fællesskabet pålagte opgaver.
Relateret til pkt. 9, vedr. lejekontrakt og opkrævning af gebyr for pligtforsømmelse på kr. 200.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- godkende forslaget og forestå administrationen heraf, ved gentagne udeblivelser

Ad 11) Vedtagelse af designmanual vedr. hoveddøre samt instruks
Designmanualen blev drøftet. Bestyrelsen har modtaget mange henvendelser fra ejere, som ønsker at udskifte deres hoveddøre. Bestyrelsen har udarbejdet en designmanual til sikring af ensartethed og minimering af skader på fælles arealer (karme, gerikter, vægge, osv. i opgang).

Sfa. punkt 5 og behovet for at et fyldestgørende overblik over bygningens skjulte rør og el ledninger igangsætter bestyrelsen ikke en fælles udskiftning af hoveddøre førend der er vished om tilstanden for fælles rørenes og elinstallationernes tilstand.

NB! Ejerne kan derfor igangsætte udskiftning af egen hoveddør, såfremt dette behov findes akut, men KUN hvis designmanual, instruks og bestyrelsen varsles om ønsket om denne udskiftning.
I forbindelse med en fællesudskiftning af alle hoveddøre skal allerede udskiftede døre opfylde vedlagte krav i modsat fald vil bestyrelsen kunne forlange dem udskiftet.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- godkende designmanualen
- rundsende denne med referatet
- give ejerne besked om, at de kan iværksætte udskiftning af hoveddør, hvis designmanual overholdes og bestyrelsen orienteres om arbejdet før det iværksættes..
- udskyde forslag om fælles udskiftning af døre indtil viden om fælles rør og el er bestyrelsen kendt.

Ad 12) Offentliggørelse af vaskeriregler.
Forslaget blev drøftet og justeret.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- godkende
- opsættes i displayet ved vaskeriet og på hjemmeside

Ad 13) Vejledning i interne klagesager med formular.
Formandens oplæg blev drøftet.
Det er hele bestyrelsens opfattelse, at der er en god harmoni og forståelse for hinanden i Sonnesgade 15-17-19. Dette konstaterer vi ved meget få/ingen naboklager og en høj tilslutning til fælles arbejdsdage.

Ikke desto mindre vil bestyrelsen gerne sørge for formelle rammer i forbindelse med en eventuel klagesag, da klager til bestyrelsen IKKE skal ses, som den første klageinstans.

Vi henviser til gældende husorden, samt rettidig varsling af naboer og godt naboskab.

I forbindelse med fester og høj musik skal beboerne sørge for at underrett e hele opgangen og særligt dine nærmeste naboer, herunder også i naboopgangen.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- Godkendelse af vejledning.

Ad 14) Overvejelser omkring vinduespudsning,
Fra Stephanie havde formanden fået et forslag om fællesvinduespudsning.
Drøftelse af tilbud på vinduespudsning af fælles vinduer (Vinduesglas og rammer). 4 gange årligt.
Fælles vinduespudsning af alle vinduer (ejers og fælles) vil bestyrelsen ikke forestå og administrere.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- indhente tilbud på vinduespudsning af fællesvinduer i opgang 15-17-19. Kældervinduer klares på fælles havedage.

Ad 15) Drøftelse af Anders S. bestridelse af flere poster.

Formanden havde anmodet om, at dette punkt blev drøftet.
Efter generalforsamlingen havde bestyrelsen konstitueret sig med Steensgaard, som næstformand.
Posten som kasserer, stod ledig på bestyrelsesmødet i august, hvor bestyrelsen skulle tage stilling til, hvorvidt administrator eller ny kasserer skulle udpeges.
Steensgaard tilbød at overtage kassererrollen, hvormed vi alle sparede udgiften til en administrator.
Steensgaard baggrund er særdeles kompetent, hvorfor alle i bestyrelsen valgte Steensgaard til ny kasserer.
På mødet i august tog vi ikke stilling til, at Steensgaard således bestrider 2 bestyrelsesposter.
Derfor ønskede formanden at gøre opmærksom på, at næstformanden kan risikere at blive inhabil, såfremt formanden ikke deltager i bestyrelsesmødet og det således er usædvanligt at bestride 2 bestyrelsesposter i bestyrelsessammenhæng.
Formanden foreslog, at Anders Bodilsen blev udnævnt til næstformand indtil næste generalforsamling.

Problem:
Banken forlanger attestering af to medlemmer af bestyrelsen til betaling af regninger udover den sædvanlige administration. Det er således formand og kasserer, der har denne opgave. Ved formandens fravær ved sygdom, ferie, eller andet kan regninger ikke betales, hvilket kan blive et problem.

Anders Steensgaard tilkendegav, at han ikke fandt det, som værende et stort problem, da der er tale om en hypotetisk situation. Såfremt situationen skulle opstå vil alle i bestyrelsen være klar over dette og en pragmatisk løsning vil finde kunne sted såfremt formanden skulle være forhindret i at attestere regninger.

Problemets omfang blev diskuteret og vurderet, uden formandens yderligere kommentarer, men overlod det til bestyrelsens medlemmer, at afgøre formalia i denne situation og være opmærksom på *inhabilitet,* hvis og såfremt situationen skulle opstå.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- fortsætte uændret indtil GF.
- såfremt der skulle opstå en situation, hvor formanden var syg, på ferie, eller andet, som forårsagede hans fravær vil der blive taget konkret stilling således regninger mv. kan betales.

Ad 16) Vaskeriet:
Den generelle rengørings- og oprydningssituation i vaskeriet blev drøftet.
Bestyrelsen vil gerne opfordre alle beboere til bedre rengøring af bl.a. sæbeskuffer og generelt mere ryddelighed.
Sørg derfor for at fjerne dit rene vasketøj med det samme, hvad enten det er efter færdigvask eller endt tørring.
Beskidt tøj skal ikke hobe sig op i kælderen. Placer tøjet i kurvene/poserne og op langs væggen og ikke foran maskinerne.
Brug VD-Solutions hjemmeside til at undersøge ledige vaske tider og til reservation af tider, så ved du, hvornår du skal hente dit vasketøj.
Manual til maskinerne printes og lægges i mappen i vaskeriet, hvor den skal forblive.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- alle brugere af vaskeriet, skal vise hensyn til andre, der benytter vaskeriet.
- fremskaffe manualer til vores maskiner elektronisk og uploade dem til vores hjemmeside

Ad 17) Haveplan
Der blev drøftet følgende punkter:

Fældning af træer ved cykelskuret agter bestyrelsen at fjerne ved første havedag i foråret. Der er indhentet pris for totalløsning (10.000 kr.). Ved hjælp fra Ejerforeningen er prisen 5.000 kr.

Græsslåningsplan fra uge 15 til uge 45.
Alle beboere med et lejlighedsnummer vil modtage en liste over, hvornår de skal slå græs! Der må byttes internt.

Der udarbejdes en kalender for arbejdet i haven.

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- godkende fjernelsen af de to poppeltræer ved cykelskuret til foråret.
- sørge for at fjernelsen af træerne kommer til at foregå i forbindelse med en arbejdsdag, således at pris på 5.000 kr. opnås.
- godkende forslaget om en græsslåningsplan

Ad 18) Evt.
Kommende havedage vil blive i april, juni, august og oktober

Beslutning:
Bestyrelsen besluttede, at

- tage orienteringen til efterretning og herefter snarest, at offentliggøre datoer for havearbejde i 2016.