



Hvad: Ordinært Bestyrelsesmøde

Hvornår: d. 14-09-2016, kl.18.30.

Hvor: Anders Vinding Christensen, 15 2. th.

Mødeleder: Bo Christensen (pkt. 1 og 2) og Anders Steensgaard (pkt. 3-16)

Referent: Anders Vinding Christensen

Varighed: ca. 3 timer

Tilstedeværende:

Bo Christensen (formand) (BC)

Rasmus Sadova (RS)

Anders Steensgaard (næstformand) (AS)

Stephanie de Fontenay (SF)

Anders Bodilsen (AB)

Anders Vinding Christensen (sekretær) (AC)

Afbud:

Ingen



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

| Dagsordenspunkt: | Drøftelse og beslutning: | Ansvarlig: | Deadline: |
|--|--|--|-----------|
| 1) Godkendelse og underskrivelse af sidste mødereferat (AC) | Referatet af mødet den 22. juni 2016 blev godkendt. | | |
| 2) Nyt fra formanden a) Forsikringer b) Electrolux serviceaftale c) Inkassosager d) Haveledning (EL) e) Formandens afgang | <p>Ad a) Forsikringer Formanden har aftalt møde med Tommy Foverskov, Købstæderne, torsdag den 15. ds. kl. 14.00 på ejendommen med henblik på indhentning af nyt tilbud.</p> <p>Der indhentes yderligere tilbud herfra for at konkurrenceudsætte Købstædernes tilbud.</p> <p>Ad b) Electrolux serviceaftale Nyt tilbud fra Electrolux på et årligt servicebesøg i stedet for 2.</p> <p>Ad c) Inkassosager Restancer på medlem 9 er overdraget til advokatfirmaet Tommy Christiansen, der har taget fordringen til inkasso. Betalings på krav er fremsendt til retten i Hjørring til forkyndelse. Tidshorisont et par måneder. AS (Kasserer) kontakter Advokatfirmaet for korrespondance.</p> <p>Ad d) Haveledning (EL) Haveledning er bestilt i forbindelse med arbejdet med brønd ud for no 17. Der skydes et 4 cm. rør under asfalten, der kan tage 4-5 ledninger og således muliggøre flere installationer.</p> <p>Der forberedes til stik til el-biler, men dette udføres ikke, men muliggøres.</p> <p>Ad e) Formandens afgang! Eftersom Bo Christensen har solgt lejlighed 15, 2. th. til Anders Vinding Christensen kan han ikke længere bestride hvervet som formand i Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19, jvf. vedtægterne § 8, stk. 1. Bestyrelsen drøftede hvordan den ville håndtere dette.</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at - Ad a) tage orienteringen til efterretning.</p> | <p>a) BC – møde med Tommy F</p> <p>b) BC – (er gjort 15-09-2016)</p> <p>c) AS – kontakter advokat</p> <p>d) AV – kontakt håndværkere for placering (er gjort 15-09-2016)</p> | |



| | | | |
|---|--|-------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Ad b) acceptere tilbuddet og anmoder om servicekontrakt fra Electrolux- Ad c) tage orienteringen til efterretning.- Ad d) tage orienteringen til efterretning og AV kontakter håndværkere for placering af stikkontakt ved terrassen.- Ad e) tage orienteringen til efterretning. | | |
| 3) Konstituering af ny bestyrelse, kompetencefordeling. | <p>På det ekstraordinære bestyrelsesmøde d. 22-06-2016 blev det besluttet, at udskyde konstitueringen til det første ordinære bestyrelsesmøde og fortsætte med den eksisterende konstellation.</p> <p>I lyset af den nuværende situation (formandens udtræden) er konstitueringen vigtig.</p> <p>Da afgang fra flere bestyrelsesmedlemmer må anses for sandsynligt, senest til foråret, blev indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling og indkaldelse af suppleanter drøftet.</p> <p>Afgående formands viden anses som aldeles vigtig i forbindelse med overdragelsesforretningen, hvorfor Bo Christensen har tilkendegivet, at han gerne bistår med dette – såfremt bestyrelsen ønsker det - samt afvikling af de igangværende vedligeholdelses opgaver.</p> <p>Drøftelse af fordele/ulempes ved ekstraordinær generalforsamling med eneste formål at finde ny formand.</p> <p>Drøftede problemstillingen ved Anders Steensgaards position som kasserer og næstformand.</p> <p>Aftalte at tage kontakt til Ejerforeningernes landsforening (EJL) for derigennem at få sparring omkring denne situation og hvordan denne kunne håndteres.</p> <p>Drøftelse af tegningsret mm.</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> | SF – har kontaktet EJL. | |



| | | | |
|---|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- undlade indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, da det ikke anses for nødvendigt for bestyrelsens beslutningsdygtighed og virke frem mod ordinær generalforsamling.- konstituere sig midlertidigt med Anders Steensgaard som næstformand, Anders Vinding som sekretær og Anders Bodilsen, Rasmus Sadova og Stephanie de Fontenay som menige medlemmer.- tage kontakt til EJL for at blive juridisk klædt på i denne situation.- begge suppleanter indkaldes til næste ordinær bestyrelsesmøde (november)- Stephanie de Fontenay blev gjort tegningsberettiget, som én af de to der skal attestere regninger på foreningens vegne. <p>Orientering vedrørende kontakt til EJL: Landsforeningen er kontaktet med henblik på at afklare situationen med vores næstformand og kasserer, som bestrider begge poster. Det mundtlige svar fra EJL var, at så længe vores vedtægter ikke direkte skriver at vi ikke må have en næstformand og kasserer som samme person, så så de ikke noget problem i det. Dog skal vi meddele vores medlemmer om at det er denne måde vi har valgt at konstituere os på, som en midlertidig løsning indtil næste generalforsamling, eller at Anders S. sælger. (EJL giver mundtlig vejledning.)</p> | | |
| 4) Bestyrelsens godkendelse af indgåede aftaler med håndværkere og plan for udskiftning af døre og istandsættelse af opgange. | <p>Bestyrelsen skal godkende de udgifter vi har påtaget os i projektudvalget til kloak og elektriker.</p> <p>Vi afventer fortsat tilbud fra Kjær på dørudskiftning.</p> <p>Stephanie og Rasmus laver færdiggørelse af materiale til opgange herefter fremsendes det til bestyrelsen, hvorefter der tages kontakt Bansmann, hvorefter hans tilbud gøres sammenlignelige med de øvrige tilbud.</p> <p>Afleveringsforretning - Rasmus</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- tage orienteringen til efterretning | <p>AV - rundsender når forslag foreligger.</p> <p>AS - kontakter BC mht. tilbud fra Elektriker</p> | |



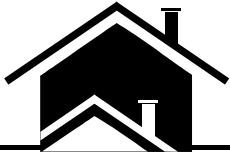
| | | | |
|---|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- godkende aftaler med Kloak Rene Mathiessen- godkende aftale med Fredriksbjerg EL- kontakte Bo mht. den sidste del af EL tilbud,- har accepteret forslaget fra Stephanie og Rasmus, som danner grundlag for opgangsudseende. Rundsendes til ejerne med en frist på 10 dage.- Inkludere serviceaftale for én gang årligt gennemsyn og "pletmaling" af alle opgange i tilbud fra malere til en fast timepris. | | |
| 5) Økonomi a) Status driftskonti b) Disponeret over byggekredit c) Restancer | Stensgaard fremlagde økonomi og opretter budget for byggekrediten, hvorpå tilbud antages, så vi løbende har kontrol herpå. Bestyrelsen besluttede, at <ul style="list-style-type: none">- a) tage orienteringen til efterretning- b) tage orienteringen til efterretning- c) lejlighed 9 er til inkasso (kr. 10.900) | a) AS b) AS – laver en oversigt c) AS følger op med advokat. | |
| 6) Velkomstskrivelse til nye ejere og lejere samt invitation. | Vi har ikke været på forkant med dette, hvorfor der bør indkaldes til en fælles præsentationsdag til nye lejere og ejere og herefter åbent for alle beboere. 20. okt. kl. 17.30 "Fælles intro for ejere og lejere". Bestyrelsen besluttede, at <ul style="list-style-type: none">- Lave en "fælles intro" dag (nærmere info tilgår) | AB - kontakter nabo om muligheder samt fremtidige møder SF – se på ny velkomstskrivelse AV - sende eksisterende velkomstskrivelse til SF (er sket) AV - huskeseddel til hvad nye lejere og ejere skal være opmærksomme | |
| 7) Hjemmeside a) Status b) Serviceaftaler c) Falck | Ad a) Status Ny forsikringsaftale er på vej, hvorfor vi afventer beslutning herom. Falck abonnementet bør optages på hjemmesiden Ad b) Serviceaftaler Drøftelse af hvorvidt serviceaftaler skal offentliggøres på hjemmeside. | a) BC – fremsender forsikringsaftale når denne foreligger b) AV – beskrivelser mm. c) AS | |



| | | | |
|---|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Udluftning og service på motorer (OK)• Electrolux – vaskemaskiner (OK)• Vd-solutions pay pr. Wash (NEJ)• Vinduespudsning (NEJ)• Trappevask (Ingen)• Malerreparationer i opgange (INGEN) <p>Ad c) Falck Kontaktperson, og hvordan skal ejer/lejer forholde sig ved skade?</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- a) tage orienteringen til efterretning- b) servicekontrakter ikke offentliggøres, men at offentliggøre hvem hvad vi har aftaler og omkring.- c) Anders Stensgaard står noteret som kontaktperson, ellers kort beskrivelse af dette på hjemmeside. | | |
| <p>8) Haven</p> <ul style="list-style-type: none">a) cykelstativerb) bed ved indgangc) grill i havend) Havedag | <p>Der skal træffes afgørelse, hvorvidt Rene Mathiassen skal udføre yderligere opgaver end accepteret.</p> <p>Ad a) Cykelstativer Hvilke cykelstativer og hvor skal de placeres?</p> <p>Ad b) Bed ved indgang Hvilke instrukser er tilgået RM i forbindelse med bedet ved fortovet?</p> <p>Ad c) Grill i haven Er vi enige om, at vi ikke fjerner grillen i haven.</p> <p>Ad d) Havedag Havedag</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> | <ul style="list-style-type: none">a) SF foretager opmålingb) SF udseende af bedetc) AS - kontakter Bo mht. tilbud om roden er incl.d) SF indkøber maling og algerens og pensler | |



| | | | |
|--|---|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- a) opstille cykelstativ ved nr. 19 og et cykelstativ ved cykelskur (stensætning)- b) der laves et bed- c) grillen bliver stående i haven, da pris for fjernelse var for høj.- d) indkalde (er indkaldt) til d. 28. september, kl. 17.30 liste er ophængt og opgaver er prioriteret.- d) indkøbe maling og algefjerne, pensler mv. til havedag | | |
| 9) Accept af modtaget erstatning på kr. 43.500,00 for revner | <p>Bestyrelsen har modtaget tilbud om erstatning fra bygherre Sonnesgade 11 for revner opstået på fællesarealer, kr. 43.500. Kan dette accepteres?</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- acceptere tilbuddet. | BC tager kontakt og accepterer på foreningens vegne. | |
| 10) Sonnesgade 11 a) Lysgener b) Tagkonstruktion | <p>Ad a) Lysgener Bestyrelsen har gennem længere tid været i korrespondance med ejer af bygningen Søren Sleth (Sleth Arkitekterne), Sonnesgade 11. Der er sket synlige forbedringer siden vores første henvendelser i april 2016.</p> <p>Ejer oplyser i mail (uddrag) d. 29.08.2016, at</p> <p>...</p> <p><i>"Grunden til at vi ikke har skrevet til jer tidligere er at vi arbejder kraftigt på at få lyset til at virke ordentligt og efter hensigten. Vi kæmper alle mand nu for at byggeriet bliver helt færdigt - hvilket vil sige til d. 9.9. hvor vi holder åbningsreception. Vi har haft store problemer med at få kørt teknikken ind i hele huset. Det vil blive lavet så snart fejlen er rettet. Hvilket vil sige at der ikke vil være så kraftigt lys – ligesom der heller ikke vil være lys om natten. Vi har stillet kameraer op der kan påvise hvordan lyset arter sig. Samtidigt bliver der sat gardiner op der også vil dæmpe ind og ud kigget."</i></p> <p>...</p> <p>Ad b) Tagkonstruktion Denne del af bygningen i Sonnesgade 11 anses ikke for at vi overensstemmelse med</p> | b) AV tager kontakt til Søren Sleth angående udseende tagkonstruktion | |



| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>plantegningerne for bygningen (Rasmus og Stephanie?). Er dette noget vi skal gøre med ved?</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- a) afvente yderligere handling, da forholdene er blevet langt bedre.- holde øje med situationen og være i dialog med ejer Søren Sleth, Sonnesgade 11.- b) tage kontakt til Søren Sleth mht. skæmmende udsyn til tagkonstruktion og forespørge evt. grøn væg på taget. | | |
| <p>11) Kælderrum. a) Tildeling og venteliste b) Fryser</p> | <p>Bestyrelsen har råderetten over alle kælderrum og loftsrum! Dette er der udarbejdet en liste over. Denne liste skal ajourføres samtidig med at ALLE ejere skal instrueres i overholdelse af vores husorden. Rummene skal senest ved overdragelsesdato afleveres til bestyrelsen rengjorte. Eneste undtagelse fra denne regel er ved familieoverdragelse.</p> <p>Emnet blev drøftet.</p> <p>Ad a) Tildeling og venteliste Tildeling af kælderrum og venteliste er en opgave for bestyrelsen, men for at dette kan foregå så let som muligt bedes alle involverede parter (særligt sælger med tildelt kælderrum) sørge for hurtig overdragelse af rum til bestyrelsen ved salg. Dette af hensyn til en eventuel venteliste. Husorden er tydeligt på dette punkt, men "glemmes" ofte af ejendomsmæglere. Bestyrelsen vil på det kraftigste opfordre sælgere og deres repræsentanter til at efterkomme ejerforeningens husorden desangående. I tilfælde af tvivl bedes man tage kontakt til bestyrelsen.</p> <p>Pt. er der en venteliste. Pt. har vi to lejligheder til salg, hvorfor en hurtig overdragelse af disse må forventes. Når disse er overdraget til bestyrelsen kan der foretages tildeling af disse. Ejere på venteliste kontaktes når bestyrelsen har modtaget bekræftelse fra sælger!</p> <p>Ad b) Fryser Det er konstateret opstilling af fryser i kælderrum. Dette er ikke tilladt uden</p> | <p>a) SF - laver liste for rækkefølge af salg.</p> <p>b) AV - kontakter ejer vedr. fryser i kælderen (7 dages frist) (er gjort 15-09-2016)</p> | |



| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|---|
| | <p>forudgående tilladelse af bestyrelsen, samt fastlæggelse af gebyr et gebyr herfor, jf. Husorden.</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- a) tildele ejere på venteliste et kælderrum. Ejere på venteliste vil blive kontaktet såsnart der er et ledigt kælderrum.- b) afvise tilladelse til fryser i kælderen.- b) anmode ejer af fryser i kælderen om at fjerne denne inden 7 dage fra varsel. (Begrundelse: Bestyrelsen er ikke interesseret i at skulle administrere tilladelser til fryser opstillet på fællesarealer og endvidere, at skulle administrere betaling for brug af strøm. | | |
| 12) Gebyrpolitik | <p>Vi skal have tildelt en ansvarlig for udarbejdelse af udkast til gebyrpolitik.</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- afgående formand laver udkast til ejerforeningens gebyrpolitik | BC – laver udkast | 15.11.2016 (næste ordinære bestyrelsesmøde) |
| 13) Husorden | <p>Vi skal have tildelt en ansvarlig for udarbejdelse af udkast til ny husorden.</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- Rasmus Sadova udarbejder et udkast til drøftelse i bestyrelsen | RS | |
| 14) Dispensation vandmålere | <p>Vi skal have tildelt en ansvarlig for udarbejdelse af dispensation vandmålere til kommunen.</p> <p>Bestyrelsen besluttede, at</p> <ul style="list-style-type: none">- afgående formand laver udkast til bestyrelsen, som kan fremsende ansøgning om dispensation. | BC – laver udkast | 15.11.2016 (næste ordinære bestyrelsesmøde) |



| | | | |
|----------------------|--|---|--|
| 15) Indkomne forslag | INGEN | | |
| 16) EVT. | Oplysningsseddel i opgang opdateres + facebookgruppe + vinduespudser VD Solutions – problemer P-kort (APCOA) Varmt vand lugter (19 4. th.) Bestyrelsesmøder rykkes til tirsdage fremfor onsdag! | AC – oplysningsseddel mm. AS - VD Solutions kontaktes mht. problemer med vaskekort og reservationer via nettet. SF - Apcoa kontaktes SF – kontakter VVS mht. lugtgener i vandet nr. 19 4. th. og i kælderen. | |