



**Bestyrelsesmøde
d. 24-02-2016, Sonnesgade 19, 1. tv.,
kl.18.00.**

Tilstede:

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

DAGSORDEN:

1. Underskrivelse af referater fra sidste møder.
2. Siden sidst (kort fra formanden) om mødet med banken den 17. ds.
Bestyrelsen modtager bankens tilbud inden mødet.
3. Vor antagne byggesagkyndige gennemgår den til bestyrelsen fremsendte rapport med bilag for omkostninger i forbindelse med de enkelte istandsættelser og bestyrelsen træffer herefter beslutning om iværksættelse af de i rapporten nedennævnte omtale punkter
4. Beslutning omkring punkter i rapport
5. Økonomi:
6. Drøftelse af finansieringsmuligheder for de i pkt. 4 godkendte punkter a) til h)
7. Beslutning om udvendig vask af fællesvinduer ifølge tilbud.
8. Beslutning om afgørelse i klagesag (se formandens oplæg)
9. Udarbejdelse af plan for græsslåning.
10. Udarbejdelse af udkast til ny husorden
11. Evt.



Ad 1) Godkendelse og underskrivelse af referater.

Referaterne blev godkendt, og underskrevet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- Godkende og underskrive referaterne.

Ad 2) Siden sidst.

Formanden orienterede kort omkring sit møde med Nordea d. 17. februar 2016. (referat af mødet var tidligere fremsendt elektronisk til bestyrelsen)

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- tage orienteringen til efterretning.

Ad 3) Gennemgang af rapport med Byggesagkyndig.

Bestyrelsen havde inviteret byggesagkyndig Jesper Nicolaisen til at redegøre for hans rapport vedrørende renoveringsbehovet i Sonnesgade 15-17-19. Rapporten blev gennemgået og diskuteret.

Rapporten omhandlede,

- vurdering af og tilbud på udskiftning af hoveddøre til 3 opgange iflg. designmanual
- vurdering af og tilbud på vvs
- vurdering af og tilbud på maling af 3 for- og baggange
- vurdering af og tilbud på renovering af kloak og forsyningsledninger i kælder
- vurdering af og tilbud på el-udskiftning i opgange og kælder
- vurdering af og tilbud på montering af vandmålere
- tilbud på rådgivning og rapport
- vurdering og overslag over energibesparelse

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- tage orienteringen til efterretning.

Ad 4) Beslutning omkring rapportens punkter.

Elementerne i rapporten samt tilbuddene blev herefter diskuteret af bestyrelsen. Yderligere punkter der blev diskuteret.

- Forslag om genetablering af indgangsparti til indkørsel
- Anskaffelse af cykelstativer ved nr. 19 og gavl ved nr. 15 samt el-kontakt i haven.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

Kloak:

- godkende renovering af kloak og indlede forhandling med tilbudsgiver x vedr. udskiftning af tagnedløbsbrønde, rendestensbrønde, rensning og tømning af disse, opretning af belægning, udskiftning af gennemtæret faldstamme i kælder, samt serviceaftale.

VVS:

- renovering af vvs i kælderen – bortset fra udskiftning af faldstamme i kælder – ikke nødvendigt.



Ejerforeningen Sonnesgade 15-17-19

Vandmålere:

- søge om dispensation til lovkravet om at ejendommen forsynes med vandmålere på brugsvand (koldt og varmt).

For- og bagtrapper:

- godkende renovering af for- og bagtrapper og indlede forhandling med tilbudsgivere x
 - herunder indhente yderligere tilbud på bagtrappe renovering samt renovering af trappe gulv på for- og bagtrapper, da disse ikke alle var inkluderet i tilbuddene.

Hoveddøre:

- godkende renovering af hoveddøre og indlede forhandling med tilbudsgiver x
 - herunder at undersøge om
 - bundstykker skal være aluminium eller træ
 - udskiftning kan foregå udefra/indefra (hensynet til karm)

El i kælder og trappeopgange:

- godkende renovering el installationer i opgange (fortræppe) og kælder og indhente yderligere kontroltilbud.
 - herunder indhente tilbud på renovering af el på bagtrapper.

Nedlægning af bagtrapper:

- der igangsættes IKKE et projekt med henblik på at nedlægge bagtrapper.

Isolering:

- der fremsendes et tilbud til ejerne af de seks lejligheder på 4. sal omkring efterisolering af loft. Bestyrelsen er villig til at medfinansiere, da efterisolering af loft vil forbedre ejendommens Energimærkning og energibesparelsen vurderes at være høj.
- der igangsættes IKKE en efterisolering af kælder og hulmure.

Cykelstativer:

- der opsættes cykelstativer ved nr. 19 og ved gavlen nr. 15.

Indkørselsparti:

- der laves forslag til evt. etablering af indkørselsparti – historisk set har bygningen haft indgangsparti v/indkørslen fra vej.

Ad 5) Økonomi

Kassereren redegjorde kort for Ejerforeningens økonomi pr. 24-02-2016.

| <u>Konti</u> | <u>Saldo</u> |
|------------------------------|--------------------|
| Foreningskonto | Kr. 244.715, 82 |
| Grundkonto | Kr. 42.000 |
| Sikringskonto | Kr. 40.000 |
| <u>Lån</u> | <u>Saldo</u> |
| Anlægs lån 1 (Tag og facade) | Kr. - 380.238,68 |
| Anlægs lån 2 (Vinduer) | Kr. - 1.865.741,53 |
| Vaskerilån | Kr. - 111.166,44 |

Herunder at lejlighed nr. 9 stadig er i restance samt drøftelse af ejernes tilgodehavender.

Derudover drøftede bestyrelsen gebyrpolitik, hvilket drejede sig om arbejde, hvor bestyrelsen skal rekvirere eller på anden vis korrespondere med eksterne aktører. Eksempelvis, information til mæglere, indfrielse af lån, udlevering af nye p-kort, mv.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at



- tage orienteringen omkring Ejerforeningens økonomi til efterretning.
- der vil blive opkrævet gebyr på kr. 1.000.
- sende rykker til ejer af lejlighed nr. 9.

Ad 6) Finansieringsmuligheder.

Bestyrelsen drøftede på baggrund af formand Bo Christensen og Rasmus Sadova's møde med Nordea mulighederne for lånoptagelse. Udgangspunktet for drøftelserne var et 30 årigt lån på 4 ½ % p.a. og det vigtige i at Ejerforeningen stiller som betingelse, at hver lejlighed skal indfri dets gæld til fællesskabet ved salg. Gælden kan til enhver tid indfries.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- tage udgangspunkt i 30 årigt lån på 4,5 % variabel rente, hvor der stilles som betingelse at hver lejlighed SKAL indfri gæld ved salg.

Ad 7) Vinduesvask af fællesvinduer

Jf. tidligere drøftelser og indhentning af tilbud. Vask af fællesvinduer sættes i gang for et år og vurderes herefter.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- at igangsætte vinduesvask af fællesvinduer for 1 år og herefter vurdere dets fortsættelse.

Ad 8) Bestyrelsens svar på klage.

Bestyrelsen har modtaget klage fra beboer omkring støj og alle involverede parter er nu blevet hørt. Bestyrelsen har modtaget formandens forslag til svar på klagen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- godkende formandens svar på klage og give klager medhold.

Ad 9) Græsslåningsplan.

Der er lavet en græsslåningsplan, som kort blev drøftet. Der tilføjes en to-do-liste.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- godkende græsslåningsplanen og en udarbejdelse af en kort to-do-liste

Ad 10) Udkast til NY Husorden.

Arbejdet er i gang, men denne forventes ikke at kunne blive klar til GF 2016. Realistisk vil ny husorden kunne blive klar til GF 2017.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- tage orienteringen til efterretning.



Ad 11) Evt.

Bestyrelsen drøftede Ejerforeningens brug af VVS Jens Eriksen. (For yderligere information kontakt formand Bo Christensen.)

Ændring til husorden omkring beskrivelse af forpligtigelse omkring trappevask. Eksisterende beskrivelse er unødigt kompliceret.

Bestyrelsen drøftede, hvordan Ejerforeningen skulle forholde sig til brugen af udlejningstjenesten **Airbnb** og lignende. Bestyrelsen vil gerne have dette punkt belyst, da deleøkonomi er et element, som lovgivningen ikke er på forkant med. Drøftelsen mandede ud i, at Ejerlejlighedernes landsforening kontaktes.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at

- ikke længere at anbefale VVS Jens Eriksen på vores hjemmeside og udskifte ophængte sedler i opgange.
- Inkorporere dette i den nye husorden således at den enkelte beboers vedligeholdelsespligt let kan overskues. (hvem, hvad, hvor, og hvornår man som beboer har pligter.)
- tage kontakt til Ejerlejlighedernes Landsforening med henblik på at få klarlagt problemstillingerne.