Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Denne protokol indeholder referater fra samtlige møder i ejerforeningens bestyrelse siden etableringen i 2020.

Referaterne er i kronologisk rækkefølge, hvor seneste mødes referat står sidst. Seneste referat offentliggøres kort efter seneste møde, men er formelt set først endeligt godkendt, når det er godkendt på et efterfølgende møde – og fremgår af referatet fra det møde.

Dokumentet er søgbart, så det er let at finde information om konkrete emner.

Bestyrelsen

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 18. juni 2020

Til stede: Pernille, Stine, Kåre, Knud og Lasse fra den nyvalgte bestyrelse samt Georgette Guttenberg Waaben og Jan Drachmann fra Sinding & Co, der også lagde lokaler til.

Det var første møde og tjente derfor som en introduktion til arbejdet i bestyrelsen for en nyopstartet ejerforening. Georgette og Jan rådgav dels om hensigtsmæssige procedurer og hjalp med at afklare spørgsmål af både praktisk og mere principiel art. Sinding & Co. tager sig af driften af selve ejendommen, de tekniske installationer og de forskellige serviceaftaler, som rengøring og graffitiforsikring. Bestyrelsens rolle er blandt andet godkendelse af disse økonomiske dispositioner, men også at være bindeled mellem beboerne og ejendomsadministrationen, hvorfor en god del af mødet handlede om hensigtsmæssig kommunikation. Her var anbefalingen at holde en klar kommunikationslinje med en bestyrelsesmail, som alle henvendelser skal gå gennem - og så ellers holde sig fra at bruge Facebook og andre sociale medier til at svare på spørgsmål, da det dels mudrer kommunikationen og meget hurtigt kan løbe løbsk i forhold til tidsforbrug og tone.

IT-løsninger blev diskuteret som brug af Bestyrelses WEB hos Sinding & Co. til administration af aftaler og regninger, mens bestyrelsen blev enige om at få en officiel mail og et online arkiv som fx Dropbox. En hjemmeside som den officielle platform overvejes også, men kommer tidligst op at køre til august.

En række praktiske forhold blev afklaret som problemerne med henstilling af pap. Det kommer til at give ekstraregninger, hvis viceværten skal fjerne det regelmæssigt, så forskellige muligheder for afhentning og opdragelse af beboerne blev diskuteret. En anden akut sag var motorcykler i cykelkælderen, hvilket ikke er tilladt. Opsætning af skilte og en plan for kælderen burde afhjælpe dette.

Afsluttende hørte Stine til bestyrelsens holdning til en efterbehandling af murværket på Hjørnehuset. Det gøres for undgå fugtskjolder - og bestyrelsen havde ikke umiddelbart indvendinger mod at Anpartsselskabet Æggepakkeriet satte gang i dette.

Bestyrelsen fik også overdraget og kvitterede for to UBS-enheder med materiale fra Anpartsselskabet: Diverse aftaler, rapporter, energimærker, beboermappen, kort og plantegninger. Materialet er efterfølgende givet videre i kopi til Sinding & Co.

På næste møde vil bestyrelsens forretningsorden blive endeligt aftalt og der vil blive taget stilling til det praktiske i forbindelse med booking af Orangeriet og den nye storskærm samt muligheden for indkøb af udendørsmøbler til tagterrassen.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, kasserer Knud Simonsen, næstformand

Lasse Broby Rieks, formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 2. juli 2020

Til stede: Pernille, Knud, Lasse og Kåre, der lagde lejlighed og udsigt til.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat og dagsorden
2. Hvorfor bestyrelsesarbejdet?
3. Fastsættelse af forretningsorden
4. Bookingsystem til Orangeriet og Storskærmen
5. Kommunikation
6. Det mere praktiske arbejde
7. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Afklaring af erfaringer fra tidligere ejerforeninger og andelsboligforeninger.
Der er en udbredt enighed om at arbejde for at fremme et fællesskab i Æggepakkeriet, som beboerne kan deltage i efter behov - og at der er en udfordring i at favne både ejere og lejere samt de forskellige aldersgrupper, som naturligt nok vil have forskellige behov og forventninger.

Ad. 3. Fordeling af opgaver og ansvarsområder.
I det daglige arbejde vil vi især i starten nok lade diverse ting runde hele bestyrelsen for at komme ind i det noget komplicerede apparat, som driften af en ejerforening med 150 lejligheder er. Vores ejendomsadministrationsselskab Sinding & Co. har umiddelbart vist sig som en god medspiller og vil tage sig af meget af det praktiske - vores opgave bliver at udstikke rammerne.

Lasse, formand - ansvar for den overordnede kommunikation herunder mødeindkaldelser og referater.

Knud, næstformand - mere teknisk ansvar og tilsyn med serviceaftalerne i samarbejde med Sinding & Co.

Kåre, kasserer - økonomisk tilsyn med regninger og anden økonomi, der bogføres/betales via Sinding & Co.

Pernille - juridisk tilsyn og udarbejdelse af fuldmagter samt idébank i forhold til kommende nyhedsbreve.

Stine, fraværende ved mødet - oplagt som kontakt til Anpartsselskabet.

Ad. 4. Kåre har gjort et godt forarbejde og fundet et IT-system, der kan køre via den kommende hjemmeside med et begrænset antal bookinger pr. lejlighed. De nærmer regler aftales på næste møde - der vil nok også være nogle tilfælde, hvor beboere med uforholdsvis mange bookinger i den fysiske mappe vil skulle vælge, så der ligger nogle praktiske opgaver. Administrationen af systemet kan komme til at kræve noget tid afhængig af, hvor meget kontrol vi vil have med, om beboerne nu også kun har en enkelt bruger.

Pernille har haft kontakt med teknikeren i forbindelse med storskærmen. De første to test er gået uproblematisk, men i forhold til streaming skal der indkøbes en router og et dataabonnement for at systemet kan bruges. Nøglen til sikkerhedskæden findes i nøgleboksen i toppen af opgang 49.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad. 5. Der er kommet en ordstyrer, Ole Sig, på Facebook gruppen. Det er ret vigtigt at holde denne som et frit socialt forum udenfor bestyrelsen, så beboerne ikke får en forventning om at kunne henvende sig ad denne kanal. Lasse tager en snak med Ole om forventninger og hensigtsmæssig praksis, men indtil nu har der ikke været tilløb til, at debatten skulle være ved at løbe løbsk.

Bestyrelsens primære platform bliver en hjemmeside, som vi skal have hyret en professionel til at sætte op. Her skal ligge referater samt praktiske oplysninger og mulighed for kontakt til bestyrelsen.

Bestyrelsen skal have en fælles e-mailadresse - fx en gmail - som officiel kontaktkanal. Koblet sammen med en Dropbox som arkiv burde det give en platform, som alle i bestyrelsen kan tilgå og som kan overdrages til nye bestyrelsesmedlemmer på længere sigt.

Der var snak om at lave et nyhedsbrev, som kunne sendes ud via Sinding & Co. til alle ejerne. Oplagte punkter er præsentation af bestyrelsen og de tiltag, som vi kommer til at arbejde med frem mod forårets generalforsamling. Der kan også lægges op til åbne fællesarrangementer, som de fællesspisninger og fodboldaftener, der allerede har været indbudt til via Facebook gruppen.

Ad. 6. Der var enighed om at indkøbe et par bord/bænk sæt til de åbne områder på tagterrassen - Knud går videre med at få det bestilt.

Lasse havde et ekstra møde med Georнette og Jan hos Sinding & Co. tirsdag den 30. juni for at blive lidt klogere på det praktiske arbejde med driften af en stor ejerforening som vores. Rengøringen af trapper og opgange kører ikke tilfredsstillende endnu, så der arbejdes på at finde ud af, hvilken aftale der er indgået og så ellers få fulgt op på den.

Nøglebriksystemet fra SALTO er smart, men ikke uden problemer, da en låsesmed ikke kan hjælpe en beboer ind i tilfælde af en mistet nøglebrik. Viceværten har heller ikke en hovednøgle, men Sinding & Co. vil gerne sætte en proces i værk for at få kodet nogle sådanne hovednøgler. Det er noget, som alle ejere skal godkende for hver deres lejlighed - Lasse går videre med den sag.

Sinding & Co. havde leveret et par eksempler på husorden i ejendomme som vores. Som det er nu, står der kun nogle få ting i ejerforeningens vedtægter - som at der ikke må være støjgener fra tagterrassen efter kl. 22 på hverdage og kl. 23 i weekenden. Hvordan reglerne skal være i Æggepakkeriet er en proces, som bestyrelsen vil sætte i gang - forhåbentlig med inddragelse af input fra beboerne, så der foreligger et forslag til generalforsamlingen.

Ad. 7. Mulighederne for etablering af et vandblødgøringsanlæg i ejendommen blev diskuteret allerede på den stiftende generalforsamling, men er så kompliceret et spørgsmål, at vi aftalte at tage det som særskilt punkt på næste møde. Flere muligheder skal undersøges med henblik på at have et gennemarbejdet forslag med et skøn over prisen klar til generalforsamlingen.

Endelig diskuterede vi at opstille et mindre køleskab i Orangeriet - klart noget, som beboerne vil sætte pris på, men omvendt opererer vi med nogle ret ukendte økonomiske rammer i dette første år.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, kasserer Knud Simonsen, næstformand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Lasse Broby Rieks, formand

Bestyrelsesmøde - tirsdag den 18. august 2020

Til stede: Pernille, Stine, Knud, Kåre og Lasse, der lagde lejlighed til.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat og dagsorden
2. Aftaler - underskrivelse og opdatering
3. Driften af ejendommen
4. Kommunikation
5. Fremtidige projekter
6. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad 2. Pernille har efter ønske fra Sinding & Co. lavet et udkast til en fuldmagt, så kassereren og formanden kan godkende fakturerer udstedt til ejerforeningen på beløb op til 5000 kr. Det var ikke helt i tråd med tegningsreglerne i vedtægterne, hvorfor det endte som en procedureaftale.

Ejendommenes serviceaftaler skal vi snart have et overblik over, så Stine hjælper med at få sat et møde op med nogle af entreprenørens folk, så Sinding & Co. kan få aftalerne overdraget og føre tilsyn med service og vedligeholdelse. Knud deltager i mødet.

Ad. 3. Beboerne er kommet til bestyrelsen - især Lasse - med forskellige problemer som toiletter, der skyller dårligt ud eller dørtelefoner, der ikke virker eller hyler. Her er det vigtigt at få kommunikeret ud, at folk bør læse den beboermappe, som de fik ved indflytningen - hvilket mange sikkert havde for travlt til midt i flyttekasserne. Derudover skal det også understreges, at viceværten kun står for driften af selve ejendommen, mens det indenfor i lejlighederne påhviler ejeren selv. Deciderede fejl skal stadig meldes til indflytning@aeggepakkeriet.dk for at Anpartsselskabet kan få en overblik over omfanget.

Der var en længere diskussion af brugen af Orangeriet og Tagterrassen generelt. Det er positivt, at det bliver brugt og at folk generelt er glade for faciliteterne, men de mange sammenkomster kan også ses på Orangeriet - og nogle beboere har været generet af larm og trafikken op gennem opgangene. Erfaringerne fra sommeren skal skrives ind i den husorden, som vi skal have klar til generalforsamlingen. Pernille er tovholder på udkastet,

Ad. 4. Der er modtaget materiale fra KPC om nabobyggeriet - det videreformidles via mail fra Sinding & Co. til ejerne, så man kan få en idé om, hvordan nabobyggeriet kommer til at se ud.

Hjemmesiden med inkl. bookingsystem til Orangeriet og Storskærmen tager Lasse og Kåre fat på. Det er ikke vild presserende, men skal være den platform, som ejerne kan tilgå referater og diverse gode råd via. Der skal findes en grafiker, der vil lave opgaven - koster 5.-10.000 kr. efter hvad vi har hørt.

Facebook gruppen fungerer godt - især i forhold til det, som man kan se andre steder. Den er dog ikke mere lukket end at ikke-beboere af og til kommer ind, så vi fortsætter med at holde al officiel kommunikation via mail.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Indtil hjemmesiden kommer op er det vigtigt at få et Nyhedsbrev ud med lidt om bestyrelsens arbejde og diverse gode råd, info om viceværten med mere. Pernille er tovholder og laver et udkast. Det skal både ud via mail til ejerne og på papir i postkasserne, så vi også når ud til lejerne.

Ad. 5. Arbejdet hen over vinteren frem mod generalforsamlingen kommer til at dreje sig om at afsøge mulighederne for nedenstående. Der skal undersøges priser og gøres forslag klar til afstemning.

a. Blødgøringsanlæg - Kåre er tovholder med hjælp fra Knud
b. Husorden - Pernille er tovholder med input fra Stine
c. Glasafskærmning på altanerne - Stine indhenter input fra arkitekt og ingeniør

Ad. 6. Diskussion om, hvorvidt man må slå stemmen i elevatoren fra - uafklaret.

Diskussion om, hvorvidt man som ejer må installere et ekstra låsesystem, som vil kunne ses fra opgangen. Der skal i hvert fald skrives en ansøgning til bestyrelsen, så vi kan sikre det ensartede udtryk i fællesområderne.

Der var stemning for en julefrokost for bestyrelsen - Lasse finder en dato.

Som et forsøg på at skabe nogle rammer for et fællesskab arrangerer vi senere på efteråret en søndagsrengøring på tagterrassen i samarbejde med Bybønderne, der også gerne vil have flere aktive medlemmer.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 5. november 2020

Til stede: Pernille, Stine, Kåre, Lasse og Knud, der lagde lejlighed til.

1. Dagsorden
2. Godkendelse af referat og dagsorden
3. Den daglige drift
4. Status på igangværende projekter
5. Fremtidige projekter - til generalforsamlingen
6. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Bygherre og viceværterne arbejder på problemerne med belysningen både i opgangene og på cykelrampen. Problemerne med en ikke virkende dørtelefon kan afhjælpes ved at man - yderst forsigtigt - afmonterer enheden i lejligheden ved at trykke på udløseren forneden. Dette nulstiller enheden, der så blot skal klikkes på igen. Dørtelefonen ved opgang 43 hyler og lyser rødt, men det skyldes, at selve døren ikke lukker helt tæt, så den skal justeres.

Parkering i gården er fortsat et problem, hvor brandvejen ofte blokeres. Der er kommet et tydeligt skilt op uden den store effekt, men vi forsøger igen på den pæne måde med henstillinger under vinduesviskeren, inden vi begynder at politianmelde.

Efterårsarbejdsdagen på tagterrassen var en stor succes med et flot fremmøde og en effektiv klargøring af drivhusene og Orangeriet. Der blev talt om at udbyde dele af nogle af de små drivhuse til enkelte husstande, som gerne vil dyrke deres eget. Der skal stadig være noget, som er til fri afbenyttelse, men i hvert fald i år er det ikke blevet brugt nok. Der var et stort ønske om et juletræ i Orangeriet og opbakning til, at det ikke bliver muligt at booke Orangeriet Nytårsaften. I stedet opfodres til at alle i løbet af aftenen kan komme op på taget og nyde fyrværkeriet - med passende afstand til andre.

Cykelkælderen er udfordret i forhold til antallet af cykler og især ladcyklerne er svære at få plads til. Umiddelbart kunne der vindes en del ved, at den øverste del af stativerne blev taget mere i brug - vi forsøger en lille kampagne for at få især de unge fyre til at tage den opgave på deres skuldre.

Der har været god opbakning til idéerne om at få monteret et ophæng til reparation af cykler og en vandslange ude ved cykelrampen. Bygherre har tænkt denne mulighed ind, så der er allerede afløb og vandhane - tilbage er indkøb og montering.

Ad. 3. Hjemmesiden og den officielle mail til bestyrelsen hænger lige nu på grafiker, som vi skal have hyret til at sætte det op. Vi vil gerne have indbygget et bookingsystem til Orangeriet og Storskærmen med et medlemslogin, der ikke kræver en masse vedligeholdelse ved udskiftning af beboere. Nyhedsbrevet i oktober formidlede en god del af den information, som skulle ud, så behovet for hjemmesiden er ikke presserende. Det er mere den langsigtede platform, så en tidshorisont på et par måneder er ikke det store problem - bare den i hvert fald er oppe inden generalforsamlingen.

Ad. 4. I forhold til de fremtidige projekter var der gjort et forarbejde inden mødet:

a) Blødgøringsanlæg: Tilbud fra BWT og Guldager gav anledning til diskussion i forhold til pris - både på etablering af anlægget og løbende udgifter især til salt. Udfordringerne med

monteringen i forhold til bygningernes VVS-installationer kunne eventuelt afhjælpes ved at købe anlægget gennem det VVS-firma, der stod for entreprisen - Kåre og Knud arbejder videre frem mod næste møde.

b) Glasafskærmning på altanerne: Beskeden fra Sleth arkitekterne er umiddelbar positiv i forhold til mulighederne for at lave en løsning som ved altanerne på Hjørnehuset, men mener dog, at det skal gøres på alle altaner, for at myndighederne vil godkende det. Beskeden fra Rambøl er mere tvivlende i forhold til den øgede vindpåvirkning på bygningen. Der vil derfor være behov for at hyre ingeniører til at lave beregninger for at kunne gå videre. Samtidig må vi først bringe følgende op på generalforsamlingen: Det kan meget vel være noget, som der er forskellige holdninger til - og skulle der være flertal for at etablere glasafskærmning, så ville det i yderste konsekvens betyde, at man pålægger nogle af sine naboer en ikke-ubetydelig udgift for en afskærmning, som de ikke ønsker. Frem mod næste møde laver vi nogle forsøg med effekten af sejldug og andet mere simpelt - det er trods alt et mindre indgreb og kan klares ved en mindre vedtægtsændring, da afskærmning p.t. faktisk ikke er tilladt.
c) Husorden: Pernille har fået input fra forskellige sider og sender et forslag rundt, som vi kan behandle på næste møde.

Ad. 5. De næste to møder bliver først i januar og først i marts - Lasse udsender Doodle.

Der er ikke lang tid til de første 1-års gennemgange. Her står ejerne hver især for gennemgangen sammen med bygherre, mens ejerforeningen tager sig af gennemgangen af fællesområderne. Knud og Lasse tager sig af dette.

Vi udgør sammen med det gamle æggepakkeri og nabobyggeriet en fælles grundejerforening, der står for gårdmiljøet, snerydning og den slags. Selvom nabobyggeriet først står klar til indflytning i foråret 2022, skal der allerede nu ses på serviceaftaler, hvor Sinding & Co. har indgivet tilbud. Fra vores ejerforening sender vi Pernille og Kåre til grundejerforeningens bestyrelse.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, Kasserer Knud Simonsen, Kasserer

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 14. januar 2021

Til stede: Pernille, Stine, Kåre, Lasse og Knud - alle virtuelt på grund af Covid-19-restriktionerne

1. Dagsorden
2. Godkendelse af dagsorden
3. Den daglige drift
4. Status på igangværende projekter
5. Fremtidige projekter - til generalforsamlingen
6. Nyhedsbrev
7. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Kort orientering blandt andet om, at vi har vores ejendomsforsikring samt bestyrelsens ansvarsforsikring gennem en forsikringsmægler, Honestus & Partners, for at sikre et automatisk tilsyn med priser og vilkår. Bemærk at der også er dækning på glas og sanitet.

De forskellige udfordringer med det automatiske lys er efterhånden ordnet, mens dørene og dørtelefonerne stadig giver problemer, så det vil blive påtalt ved 1 års gennemgangen.

Cykelkælderen står foran en oprydning inklusiv bedre skiltning og diverse redskaber til vedligeholdelse.

Situationen med pap og skrald er en frustration for mange beboere - og de mange ekstra kørsler med affald løber op. Vi forsøger at melde de ekstra udgifter ud via Nyhedsbrevet, så der kommer mere opmærksomhed på det - der ligger nok en opdragende opgave fra nabo til nabo her.

Tagterrassen var stærkt besøgt Nytårsaften - og der var en rigtig god stemning. Desværre valgte nogen at affyre et fyrværkeribatteri deroppe, så problematikken med situationer, der kommer ud af kontrol, er stadig aktuel. Debatten efter nedlukningen af fester i Orangeriet har vist, at der er basis for at prøve noget andet end at lade det udvikle sig til fester, der afskærer andre fra at nyde tagterrassen.

Ad. 3. Hjemmesiden ligger p.t. stille - dels på grund af manglende kontakt til grafikeren, men også på grund af overvejelser om, hvorvidt vi skal gå bort fra hele idéen med et bookingsystem. Hjemmesiden skal nok komme op inden generalforsamlingen.

Materialet angående den kommende 1 års gennemgang er på vej ud i disse dage. Knud og Lasse tager sig af gennemgangen af fællesområder og installationer sammen med Sinding & Co. Det indre af lejlighederne påhviler den enkelte ejer - og er ikke noget, som bestyrelsen blander sig i.

Serviceaftalerne er overdraget til Sinding & Co. efter gennemsyn af især Knud. Firmaet har fået en fuldmagt til i praksis at administrere og indgå nye aftaler på vore vegne - i samarbejde med bestyrelsen. Dette gav anledning til en diskussion af tilfredsheden med vores administrationsfirma. Det er vi i det store hele, men nogle gange har tingene hængt lidt og taget længere tid end forventet, hvorfor vi tager kontakt for at få sat det mere i system.

Ad. 4. Knud havde gjort et stort forarbejde angående vandbehandlingsanlæg og taler meget for Lagur, der benytter en anden teknik end saltbaserede systemer som BWT. Det er billigere både i installation og den løbende drift, kræver næsten ingen løbende kontrol - og ændrer ikke vandet

smag. Således har vi det nødvendige i forhold til at kunne stille forslag om et sådan anlæg til generalforsamlingen.

Glasafskærmning på altanerne blev diskuteret på sidste møde. Lasse skriver en notits i Nyhedsbrevet, så ejerne får en mere realistisk forståelse af, hvad der er muligt. På generalforsamlingen kan vi i første omgang kun bede om mandat til at gå i gang med udgifterne til ingeniørberegningerne.

Pernille havde lagt et stort stykke arbejde i udkastet til en husorden. Det har været et par runder med tilretninger i bestyrelsen, så vi kan snart præsentere den færdige version.

Ad. 5. Sinding & Co. rundsender den officielle besked om, at forslag og emner til generalforsamlingen skal sendes til formanden inden 1. februar. Det kommende Nyhedsbrev skal mere tage sig af de nære emner i Æggepakkeriet, men også lede frem mod generalforsamlingen - når det engang er til at holde den.

Ad. 6. Næste møde bliver i uge 10 eller 11 - Lasse udsender Doodle.

Trods det virtuelle møde lykkedes det aftenens værtinde, Pernille, at gøre det lidt lækkert for bestyrelsen med honningkager fra sin hjemstavn, Christiansfeld, bragt ud til hver lejlighed.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 18. marts 2021

Til stede: Pernille, Stine, Kåre, Lasse og Knud - alle virtuelt på grund af Covid-19-restriktionerne

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Aktuelt
3. Projekter
4. Generalforsamlingen
5. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Knud orienterede om fremgangsmåden 1 års gennemgangen af fællesarealerne og den rapport, som efterfølgende er lavet. Noget bliver udbedret her og nu, mens andet vil blive fulgt frem mod 5 års gennemgangen. Alt i alt er det små ting - og samarbejdet med at fotoregistrere foregik ganske tilfredsstillende. Problemerne med dørene var blevet påpeget - og mest presserende at få løst. Et andet er lysforholdene især foran indgangsdøren til 59 - bygherre er interesseret i at finde en løsning.

I forhold til indbruddet i kælderrummene bliver dørene dækket af Ejerforeningen, da udgiften var mindre end vores selvrisiko. Der er indhentet tilbud i forhold til at aflåse en større del af kælderen med nøglebrikker, så udefrakommende ikke har adgang til mere end højst nødvendigt. Det skal lige koordineres med brandregulativerne.

Viceværten har fulgt op på den uheldige episode med en nøglebrik, der ikke var deaktiveret, så der ikke findes gamle brikker med adgang til flere lejligheder. Hele kommunikation om nøglebriksystemet er vanskelig på skrift, hvorfor ønsket om at have nogle A-nøglebrikker tages op på generalforsamlingen.

Der har været to møder i Grundejerforeningen Æggepakkeriet, hvor Pernille og Kåre sidder på Ejerforeningens vegne. Kåre er blevet formand og der er blevet diskuteret en del fælles ting for området - bland andet affald. Der var og så et forslag om at lægge plads til en delebilsordning nede ved handikapparkeringen, hvilket vi ikke er så glade, da det går imod tanken om et bilfrit gårdmiljø for områdets beboere.

Hjemmesiden er i hænderne på firmaet vokseverk.dk, der oprindelig har lavet salgssiden aeggepakkeriet.dk. Ejerforeningens side bliver indenfor samme stil, men i en lidt simplere udgave og med en lukket sektion til referater, regnskaber og diverse bilag. Den kommer op at køre inden generalforsamlingen.

Ad. 3. I forhold til tagterrassen og ønsket om at få det til at blive et fredeligt mødested for beboerne påtænkes to arbejdsdage: En med rengøring af Orangeriet og planlægning af indkøb samt en plantedag, hvor stedet gøres indbydende. Forhåbentlig kan aktiviteterne i sig selv være en mulighed for at etablere noget fællesskab.

Ad. 4. Regnskabet for Ejerforeningen er ved at blive endeligt afstemt og ser fornuftigt ud.

Selvom planerne for genåbningen er usikre, arbejder vi med en mulig dato for generalforsamlingen: Torsdag den 20. maj - og må så eventuelt udskyde, hvis det ikke er muligt at

mødes ovre i Godsbanens lokaler. Sinding & Co. deltager i generalforsamlingen og fremlægger regnskab og budget med mere.

Der er indkommet nogle forslag til behandling - ud over de kendte om vandbehandlingsanlæg og problematikken med afskærmning på altanerne. Der er nogle ting, som lige skal afpasses i forhold ordlyd og præcisering frem mod indkaldelsen, mens andre ikke fremlægges, da de falder udenfor, hvad der kan besluttes på en generalforsamling.

Ad. 5. Der har været påtaler af standarden og frekvensen på rengøringen - der tages fat i Sinding & Co. der administrerer vores serviceaftale for at få fulgt op på kritikken.

Næste møde bliver torsdag den 15. april.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 15. april 2021

Til stede: Pernille, Kåre, Lasse, Knud og Stine, der lagde lejlighed til

1. Dagsorden
2. Godkendelse af referat og dagsorden
3. Aktuelt
4. Projekter
5. Generalforsamlingen
6. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Bygherre har fremsat en plan for yderligere aflåsning af kælderen i sektioner, så man ikke kan komme fra opgangen og ind til kælderrum og cykelkælderen. Udgiften bliver på ca. 50.000 kr. og arbejdet sættes i gang hurtigst muligt.

Sinding & Co. har over en længere periode forsøgt at få rengøringsfirmaet til at matche vores ønsker. Det har ikke haft den store effekt, så der foreslås at skifte til AK Rengøring, som Sinding & Co. har gode erfaringer med fra andre ejendomme. Løsningen bliver dyrere, men omfatter mere - skiftet sættes i gang.

Der er efterhånden pladsmangel i cykelkælderen, så på et tidspunkt skal viceværten lave en oprydning. Det kræver flere ugers varsel og markering af cykler, der skal fjernes, så det bliver nok først efter sommerferien.

Stine informerede om det parkeringslaug, som skal etableres, når parkeringshuset engang står færdigt. De pladser, som er reserveret til køb af beboere i Æggepakkeriet, giver formentlig anledning til indflydelse på driften af ejendommen og de faciliteter, der er tilknyttet.

Hjemmesiden går snart i luften. Lasse besøger webfirmaet og får et lille kursus, så vi selv kan fylde mere indhold på og redigere videre. En fotograf bestilles til at tage professionelle billeder af bestyrelsen.

Ad. 3. For at få startet tagterrassen op igen indkaldes til en arbejdsdag. Sinding & Co. har foreslået at få en anlægsgartner fra BUUS ud og give råd og vejledning om indkøb og pasning af planterne.

Ad. 4. Det ser ikke ud til, at restriktionerne bliver lempet tidsnok til at holde generalforsamlingen i maj, så vi må udskyde den til efter sommerferien. Derved overholder vi ikke vedtægterne, men udsender trods alt regnskab, budget og indkomne forslag rettidig.

Ad. 5. Næste møde bliver i august - tilretning af budget, reservation af lokale på Godsbanen og formulering af diverse skrivelser laves i mindre undergrupper.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - tirsdag den 17. august 2021

Til stede: Stine, Kåre, Lasse, Knud og Pernille, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Aktuelt
3. Generalforsamlingen
4. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Arbejdet ved det nye erhvervslejemål i Hjørnehuset har rodet en del omkring opgang KTG 20. Viceværten er bedt om at følge op på det og sikre sig, at skader på asfalten bliver udbedret. Der har også været en forespørgsel om at skifte nogle af lamperne på bygningen - hvilket bestyrelsen ikke ønsker.

Der har været noget debat på Facebook om ophæng af lærred for at give byhusene ved cykelrampen mere privatliv. På et tidspunkt blev der sat et stykke lærred op, der dog blev pillet ned, inden bestyrelsen eller viceværten nåede at tage kontakt.

Gennem Fællesrådet Aarhus K er vi blevet involveret i debatten om kommunens planer om at rive plejecenteret på Carl Blochs Gade ned. Planerne er ikke officielt meldt ud, men ligger som et forslag i skuffen hos Sundhed og Omsorg. Vi er selvsagt ikke interesseret i at få fortættet lokalområdet endnu mere - og så er det rent menneskeligt voldsomt at ville tvangsflytte ældre beboerne fra et relativt nyt byggeri for at score gevinsten ved at sælge grunden. Her må Fællesrådet Aarhus K være et centralt talerør for at skabe noget opmærksomhed om sagen - og vi melder os i denne anledning ind i denne interesseorganisation.

Tagterrassen har ikke været ramt af helt så mange larmende fester som sidste sommer - så de skærpede regler har en vis effekt. Der har så været en del utilfredshed med støjgener fra fester i lejligheder og især på altanerne. Der er forslag til generalforsamlingen i den forbindelse - og vi kan så passende bruge lejligheden til at markere, at det altså ikke er bestyrelsens opgave at tage imod klager over støj og forsøge at skabe ro midt om natten. Vi kan forhåbentlig gøre en del for at sætte nogle rammer og regler, men i sidste ende handler det om dialog mellem naboer.

Ad. 3. Den formelle indkaldelse er sendt ud via mail fra Sinding & Co., der også har hjulpet med at se de indkomne forslag igennem og givet værdifuld feedback i forhold til, hvad der overhovedet er muligt at stemme om - og hvad der allerede står i vores husorden. I den forbindelse bør vi som bestyrelse stille med en erfaren dirigent, der på den ene side er upartisk ved ikke at være medlem af ejerforeningen og samtidig er godt inde i reglerne på området såvel som vores situation.

Rent praktisk vil Georgette Guttenberg Waaben fra Sinding & Co. tage sig af registrering af fremmødte, stemmesedler, referat og gennemgang af regnskab og budget. Bestyrelsen stiller op som stemmetællere og der bestilles lidt let forplejning fra Spiselauget. For at klæde dirigenten bedst mulig på laves på forhånd en drejebog til generalforsamlingen, hvor dagsordenens punkter deles mellem bestyrelsens medlemmer og kernepointer noteres. Dette gælder også mange af de ting, som vi forventer, at der skal diskuteres under Eventuelt: Afskærmning på altanerne, støj, parkeringshuset, Grundejerforeningen med mere.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

For at uddybe den noget kortfattede dagsorden - der skal følge ordlyden i vedtægterne - udsendes snarest muligt et Nyhedsbrev, hvor der også kan gøres opmærksom på, at der er ledige pladser i bestyrelsen.

Ad. 4. Det var Stines sidste møde, så der var ros til bestyrelsen i forhold til at få tingene gjort og være med til at skabe en god omgangstone mellem beboerne - og samtidig ikke at blande sig for meget. Sammenlignet med andre byggerier, hvor Kilden & Hindby er involveret, så er tonen generelt god og folk hjælper hinanden.

Pernille Nissen Byg Stine Hindby

Kåre Madsen, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 13. oktober 2021

Til stede: Sabrina, Ole, Lasse, Pernille og Knud, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Velkommen til de nye bestyrelsesmedlemmer
3. Generalforsamlingen - opfølgning
4. Fremadrettet i Æggepakkeriet
5. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Velkommen til Sabrina og Ole, der bidrager med både administrative og byggetekniske erfaringer. Introduktionen til arbejdet i bestyrelsen førte frem til en beslutning om at få udarbejdet en mere formel forretningsorden.
Bestyrelsens julefrokost blev fastlagt til 24. november.

Ad. 3. Tilfredshed med den professionelle dirigent - næste gang hører vi Sinding & Co. om de kender en billigere mulighed. Der sættes gang i varsling af arbejdet med vandbehandlingsanlægget - især de erhvervsdrivende får en ekstra besked.

Ad. 4. På hjemmesiden skal man fremadrettet kunne finde diverse vejledninger og manualer - det er ret meget materiale fra bygherre, der skal lægges op, så noget vil blive som zip-filer. Efter rådførelse med Sinding & Co. droppes idéen om en aflåst sektion, så diverse referater vil komme til at ligge offentligt tilgængeligt. Det vil lette administrationen af hjemmesiden.

Orangeriet er allerede noget slidt og hærget af diverse spontane fester - der lægges op til en arbejdsdag sidst i oktober og bruges ca. 10.000 kr. på afrensning og imprægnering af fliserne. Møblerne skal skiftes på et tidspunkt og det skal muligvis op på en generalforsamling, hvor meget vi er villige til at betale for at holde det grønt og indbydende - det er svært at gøre ved frivillig hjælp alene.

Der kom en del mindre forslag på generalforsamlingen om mindre indkøb til cykelkælderen. Lasse tager en snak med viceværten - også for at få mere rengøring langs med Carl Blochs Gade. Cykeloprydningen er i fuld gang.

Fællesrådet for Aarhus K holder generalforsamling og vil gerne have os inddraget - vi er interesserede, men nok ikke i denne omgang.

Ad. 5. Knud tager kontakt til Arkitektskolen, der lysforurener om natten til gene for naboerne.

Elevatorerne driller og Sinding & Co. har foreslået, at vi ser på servicekontrakterne, da OTIS tager sig godt betalt og tilmed kræver et stort beløb for at overdrage driften til en konkurrent.

Enkelte beboere har monteret sejldug eller anden afskærmning på altanerne i modstrid med vedtægterne - det tages op på næste møde.

Pernille Nissen Byg
Ole Sig, Kasserer
Lasse Broby Rieks, Formand
Sabrina Leonora Helstrup
Knud Simonsen, Næstformand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 2. december 2021

Til stede: Sabrina, Knud, Lasse, Pernille og Ole, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Opfølgning
3. Elevatorerne
4. Punkter til viceværten
5. Projekter
6. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Vandbehandlingsanlægget er monteret og kører og effekten kan umiddelbart godt ses i vådrum.

Arkitektskolen svarede pænt tilbage i forhold til at se på deres lys om natten.

Ole havde kigget på ønsket om A-nøgle brikker i forhold til dels skader og dels mistede nøgler. Ejerlejlighedsloven §8 stk. 3 giver Ejerforeningen ret til at kunne skaffe sig adgang fx ved vandskader, så muligvis behøver det ikke være helt så omstændeligt som først antaget.

Nyhedsbrev udsendes op til Jul - inklusiv en reminder om ikke at antænde fyrværkeri på tagterrassen.

Ad. 3. I lyset af de driftsproblemer, som selv nye elevatorer har, så er prisen på service ikke uden betydning. Sinding & Co. har foreslået, at vi skifter til Jysk Elevator Service, hvilket vi går videre med. I den forbindelse skal processen klarlægges fx i forhold til, hvornår vi kan i bestyrelsen kan kalde en tekniker ud udenfor normal åbningstid.

Ad. 4. Der er indkøb på vej til cykelkælderen og gulvbehandlingen i Orangeriet tog det meste.

Lasse følger op på, hvor meget snerydning vi har bedt om - og hvorvidt smøgen ved KTG bliver saltet.

Sabrina ser på formulering af en henstilling ved sejldug/plexsiglas på altanerne.

Ad. 5. Ole laver et udkast til en forretningsorden.

Hjemmesiden kunne med fordel få et link fra salgssiden: https://www.aeggepakkeriet.dk/ En Q & A skal indeholde info om mulighed for at have nøglebrik ved Bonne inkl. pris og ”Hvad gør jeg, hvis elevatoren ikke virker?”

Ad. 6. Infotavlerne ved elevatorerne skal opdateres.

SIM kortet til storskærmen afmeldes - der skal købes et nyt til foråret.

Facebookgrupper fungerer godt til nogle formål, men det er urealistisk at rydde løbende op i medlemmerne.

Pernille Nissen Byg Sabrina Leonora Helstrup

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ole Sig, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Bestyrelsesmøde - onsdag den 9. februar 2022

Til stede: Sabrina, Pernille, Knud, Ole og Lasse, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Godkendelse af referater og dagsorden
2. Opfølgning
3. Forretningsorden
4. Hjemmesiden
5. Generalforsamling 2022
6. 6. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Sabrina har finpudset en henstilling angående opsætning af plexiglas og sejldug på altanerne. Den sendes via Sinding & Co. til de lejligheder, som kan spottes fra gadeplan.

KPC ønskede at flytte molokkerne til skrald fra de oprindeligt planlagte steder langs bygningen til enden af bygningen, hvor der også etableres et skur til storskrald. Vi udtrykte vores modvilje, da vi blev spurgt, men de fik lov af kommunen og har sat arbejdet i gang. Det bliver en udfordring at få et gårdmiljø op at køre, hvor det ikke sander til med affald.

Sinding & Co. har en dialog med Kilden & Hindby i forhold til vores elevator serviceaftale med OTIS. Forhåbentlig kan vi få lidt hjælp til at komme lidt billigere ud af den gældende aftale.

Der skal snart være generalforsamling i grundejerforeningen, hvor Æggepakkeriet har to af de fire pladser. Der skal nye folk til fra bestyrelsen, men pt. ingen kandidater.

Ad. 3. Grundigt forslag fra Ole, der blev rettet til. Der er intet nyt eller anderledes i forhold til praksis, men af hensyn til fremtidige bestyrelser er det fornuftigt at få klarlagt bestyrelsens arbejdsgang. Den endelig version bliver lagt på hjemmesiden.

Ad. 4. Hjemmesiden er generelt lidt et hængeparti - den er begyndt at blive brugt fx når folk henviser til vores husorden. Bygherre har også sendt os en række manualer til indstilling af fugtalarm i teknikrum og vedligeholdelse af døre. Der er bare rigtig meget materiale, så det skal også sættes op på en overskuelig måde i et digitalt arkiv.

Ad. 5. Umiddelbart planlægger vi at holde generalforsamlingen torsdag den 19. maj - der skal lige bookes på Godsbanen og endeligt aftales med Kasper fra Sinding & Co, der muligvis kan hjælpe med dirigent udefra. Regnskab og budget skal nok være på plads - og vi beder om et mere balanceret budget, så vi ikke sparer mere op end de planlagt henlæggelser. Indkomne forslag skulle være inden udgangen af januar og trods påmindelse i Nyhedsbrevet er der ikke kommet nogen.

Ad. 6. Enighed om at investere i endnu to bord-bænke sæt til tagterrassen - Knud bestiller via Sinding & Co.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Der indkøbes et nyt sim-kort til skærmen på taget, så der er klart til fodbold.

Forslag om at fokusere på Orangeriet fremfor de små drivhuse. Hvis Orangeriet skal blive et fredeligt opholdssted i stedet for et improviseret festlokale, så må vi investere os til det rette udtryk - måske få et tilbud på professionel pasning - Lasse tager kontakt til Bybønderne. BUUS skal også holdes til ilden i forhold til det selvvandingssystem, der ikke rigtig virkede ved slyngplanterne ved pergolaen.

Pernille Nissen Byg	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 13. april 2022

Til stede: Sabrina, Knud, Lasse og Ole, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Godkendelse af referat og dagsorden
2. Seneste fra Sinding & Co.
3. Hjemmesiden og infotavler
4. Ejendommenes faciliteter og stand
5. Generalforsamling 2022
6. Eventuelt

Referat

Ad. 1. Godkendt med beslutning om at lade referatet gå på tur fremover.

Ad. 2. Orientering om mindre vandskade efter at nogen havde forsøgt sig som VVS'er og koblet vandet til i Orangeriet. Det var ikke helt tæt, så der løb vand retur langs slangen og helt ned på 4. sal i opgang 43. Det blev heldigvis opdaget hurtigt og Sinding & Co. har håndværkere i gang med at udbedre skaderne.

Sinding & Co. kører en reklamationssag overfor KOM i forhold til lamperne på cykelrampen, da elektrikeren mener, at installationerne er blevet beskadiget af byggeriet/anlæg af terrasserne.

Det har ikke haft den store effekt med henstillingerne til de beboere, der i strid med vedtægterne har opsat sejldug og andet på altanerne. Et eventuelt påbud fra kommunen vil blive rettet til den enkelte lejlighed.

Sabrina ser på den praktiske løsning og kommunikationen med ejerne i forhold til muligheden for at få en A-nøgle brik opbevaret hos Bonne Låse - og dermed mulighed for at blive lukket ind udenfor viceværtens åbningstid. Det vil stadig koste et gebyr for den enkelte ejer.

Der er sat gang i skiftet fra OTIS til Jysk Elevatorservice.

Sinding & Co. arbejder på at kunne tilbyde en række ydelser for den enkelte ejer. Det bliver selvfølgelig mod betaling, men er helt klart noget, som vi gerne vil videreformidle via opslag og hjemmesiden.

Ad. 3. Hjemmesiden er nu at finde på https://aeggepakkeriet.dk/ og blevet opdateret med et arkiv over generalforsamlinger og vores mødeprotokol. Det næste trin er udbygning af FAQ og diverse manualer til vedligeholdelse, som kommer løbende fra KOM. Det kræver dog en bearbejdning, hvilket Knud tager sig af.

Infotavlerne er blevet revideret og vil blive udskiftet af viceværten.

Ad. 4. Ejendommenes faciliteter og stand blev vendt i lyset af 2 års jubilæet.

Kommunikationen med Mette fra Bybønderne førte til, at de som arbejdsgruppe har mandat til at indkøbe nye planter og se på måder at få hjælp til driften. Det kan godt blive dyrt, men det var været vanskeligt at klare kun med frivillig indsats - og der skal gøres en indsats for at få Orangeriet løftet til noget, der ikke bare indbyder til at bruge som festlokale.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Indledende diskussion om, hvornår der skal laves en vedligeholdelsesplan. Lige nu er alting stadig nyt, men efter generalforsamlingen vil vi sammen med Sinding & Co. gå i gang med planlægningen - ønsker vi fx maling af trappeopgangene hvert 5. år?

Forslag fra Tensid i forhold til coating af alu bundstykkerne ved vores vinduer - det vil gøre det lettere at fjerne den graffiti, som vi allerede har mærket lidt til.

Ad. 5. Generalforsamlingen er på skinner og indkaldelsen kan sendes ud via Kasper hos Sinding & Co. Der er hyret lokale på Godsbanen og dirigenten fra sidste år - der også har set på vores vedtægter i lyset den nye normalvedtægt. Der er ikke grund til at lave ændringer - og enighed om at forklare det i beretningen sammen med nogle af de andre ting, som vi gerne vil have vendt med generalforsamlingen.

Ad. 6.

Lasse bestiller ekstra rengøring i Orangeriet hos AK Rengøring. Knud ser på forslag til en permanent og pæn skraldespand. Der er indkøbt et par nye bordbænke sæt, men viceværten har ikke fået dem samlet endnu.

Enighed om at køre en fast cykeloprydning hvert år i september.

Der skal vælges nye folk til grundejerforeningen - der er p.t. ingen interesserede i bestyrelsen.

Pernille Nissen Byg	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 24. august 2022

Til stede: Knud, Lasse, Ole og Per, der lagde lejlighed til. Afbud: Sabrina

Dagsorden

1. Formelt
2. Seneste fra Sinding & Co.
3. Opsamling på Generalforsamlingen
4. Grundejerforeningen
5. Hjemmesiden
6. Ejendommenes faciliteter og stand
7. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt

a) Godkendelse dagsorden og underskrift af referat - Dagsorden blev godkendt
b) Valg af referent - Ole blev valgt
c) Forretningsordenen blev gennemgået og drøftet - Knud blev valgt som næstformand

Ad. 2 Seneste fra Sinding & Co.

a) Status på elevatorservice, priser på ydelser, coating fra Tensid etc. Lasse rykker Sinding & Co. for lidt hurtigere handling på følgende punkter: - Liste med serviceydelser til beboerne. - Alu-imprægnering – pris. - Skraldespand til tagterrassen. - Elevatorserviceaftale. - Vinduespolering misset ved hovedrengøring. Vi har fået skiftet batterier i dørene i september 2021. De har en forventet levetid på 2 år. Gentages i 2023.
b) Der har været et ønske om at deponere en A-nøgle hos en låsesmed, så de kan komme og lukke folk ind, der har smækket sig ude. Det blev besluttet, at det kan vi ikke tilbyde idet det vil kræve fuldmagt fra hver enkelt ejer. I viceværtens åbningstid er det muligt at købe en ny nøglebrik – mod behørig legitimation. Men derudover er det op til folk selv at sikre sig, at de kan komme ind. På næste møde drøftes det, hvorvidt vi vil kunne acceptere at der installeres nøglebokse på fællesarealer.
c) En ejer har en defekt vandmåler, som påvirker hans vandregnskab. Ejeren har anmodet om, at der tages hensyn til dette, når vandregnskabet gøres op. Spørgsmålet blev drøftet og kræver nærmere afklaring, før bestyrelsen kan tage endelig stilling til det.

Ad. 3 Opsamling fra Generalforsamlingen

a) Spørgsmål omkring grundejerforening og gård - se punkt 4
b) Vejfest = opfordring til at beboerne selv tager initiativ til mindre ad ‘hoc arrangementer. Som f.eks. vinsmagningen tidligere på sommeren. Vi laver et julearrangement på taget i december.
c) Generalforsamlingen næste år afholdes torsdag 25. maj Vi eftersøger en dirigent, som ikke skal have honorar til advokat-takst.

Ad. 4. Grundejerforeningen

a) Status på grundejerforeningen er noget uklar. Lasse havde deltaget i et online møde i juni, men var i tvivl om, hvorvidt det egentlig var en slags generalforsamling. K-husene er solgt til investorer og det oprindelige Æggepakkeri er solgt til Red Barnet, hvorfor der har været

skift af grundejere. Samtidig er vores repræsentanter i foreningen gledet lidt ud. Sinding & Co. udfører noget arbejde på fællesarealerne allerede - men uden en kontrakt.

b) Valg af nye medlemmer - Lasse spørger et par kandidater om de vil være med sammen med ham.
c) Input til gårdmiljøet Første skridt er at få grundejerforeningen genoplivet, før vi kan forholde os til konkrete ønsker.

Ad. 5. Hjemmesiden

a) Ole bestiller fotograf til foto af Per til hjemmesiden.
b) Plan for udbygning af FAQ, beboermappe og manualer til vedligeholdelse FAQ m.v. udbygges ad hoc efterhånden som vi støder på relevante emner. Knud kigger på de væsentligste af vejledningerne til vedligehold i lejlighederne.

Ad. 6. Ejendommenes faciliteter og stand

a) Forslag om en pusleplads til biler – evt blot et udendørs stik, så man kan sætte en støvsuger til. Forslaget blev drøftet og droppet.
b) Vedligeholdelsesplan - hvornår skal arbejdet i gang? Skal vi have eksterne hjælp til opgaven eller kan Sinding klare det for os? Tages op på næste møde.

Ad. 7. Eventuelt

a) Der udsendes et nyhedsbrev med blandt andet følgende:
    i. Opfordring til cykeloprydning i kælderen under CBG 59 samt varsling af generel cykeloprydning i efteråret.
    ii. Opfordring til fælles aktiviteter på taget.
    iii. Reminder om, at fester ikke er tilladt på tagterrassen. Men man må meget gerne bruge storskærmen.
    iv. Påmindelse om at forslag til generalforsamlingen skal afleveres senest i januar.
b) Postnord mener ikke vores postkasser er placeret i h.t. loven. Har henvendt sig til Sinding om sagen. Vi afventer et videre forløb.

Per Frederiksen — Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer — Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 26. oktober 2022

Til stede: Knud, Ole, Per, Sabrina og Lasse, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Formelt
2. Opsamling
3. Grundejerforeningen
4. Vedligeholdelsesplan og årsplan
5. Hjemmesiden
6. Nyhedsbrev i november
7. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt

A. Godkendelse dagsorden og underskrift af referat - Dagsorden blev godkendt
B. Valg af referent - Sabrina blev valgt

Ad. 2 Opsamling

A. Sinding & Co – postkasser, forsikringssager, elevator etc.
Der er nogle igangværende forsikringsskader (stormskade) som status er ukendt på.
Ole undersøger med Sinding & Co.

Iht. Ejerforeningens økonomi er der nogle spørgsmål til Sinding & Co i forhold til manglende betaling fra lejere. Ole undersøger med Sinding & Co.

Opsigelse af elevator aftale er igangsat – håndtering heraf foretages af Sinding & Co

PostNord mener ikke vores postkasser er placeret i h.t. loven.
Afklaring og om der foreligger en dispensation ved bygherren for dette undersøges.
Undersøgelsen foretages af Sinding & Co

Der er enighed om gennemførsel af opsætning af nøglebokse.
Der er enighed om at det er en ordning hvor hver lejlighed for mulighed for at benytte en boks som er opsat inde i bygningen. Boksen skal have en master nøgle således ejerforeningen på sigt ikke står med et stort antal ubrugelige bokse.
Lasse tager kontakt til Sinding & Co omkring indkøb og opsætning.

B. Defekt vandmåler – der skal aftales en ordning

En ejer har en defekt vandmåler, som påvirker deres vandregnskab.
Ejeren har anmodet om, at der tages hensyn til dette, når vandregnskabet gøres op.
Producenten af vandmåleren har erkendt fejl i måler.
Knud tager korrespondancen med Sinding & Co omkring omfang og rådføring af håndtering - herefter tager bestyrelsen stilling til endelig håndtering.

C. Olie på cykelstativer
Lasse kontakter Sinding & Co omkring olie på de cykelstativer der ikke umiddelbart er brugbare på grund af fastsættelse i stativet.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad. 3 Grundejerforeningen

A. Møde i mandags i Grundejerforeningen.
   Der var repræsentanter fra Børns vilkår og EF Æggepakkeriet, mens repræsentant fra SØM Ejendomme meldte afbud på dagen.
   Lasse vil gå i dialog med beboerne i Town houses for at sikre, at de også bliver inddraget i forhold til gårdmiljøet.

Ad. 4 Vedligeholdelsesplan og årsplan

A. Sabrina arbejder i en virksomhed som beskæftiger sig med drift og vedligeholdelse af eksisterende byggerier. Hun undersøger muligheder for at få lavet et startgrundlag for en langsigtet driftsplan som EF og Sinding & Co eventuelt kan arbejde med fremadrettet.
   Ved denne langsigtet plan sikre vi at der bliver henlagt nok penge til vedligeholdelse af vores bygninger.
B. Lasse vil stå for at lave et årshjul for bestyrelsens arbejde, hele bestyrelsen kommer med input til årshjulet.

Ad. 5 Hjemmesiden

A. Plan for udbygning af FAQ, Beboermappe og manualer til vedligeholde
   a. USB-Materialet bliver tilgængelig på hjemmesiden, Ole vil gerne arbejde på at lægge materialet op i en beboermappe. Knud bearbejder de forskellige supplerende manualer, som vi har modtaget fra bygherre.
   b. Emner til hjemmesiden vil fremadrettet være et fast punkt på dagsorden til bestyrelsesmøderne, således hjemmesiden opdateres løbende.
B. Mulighed for at bestille serviceopgaver fra Sinding & Co
   Lasse undersøger med Sinding & Co om der go på at formidle dette ud og så skal der endelig klarlægges hvordan Sinding & Co gerne vil have proceduren til at være.

Ad. 6 Nyhedsbrev i november

A. Nyhedsbrev i november

   Der udsendes nyhedsbrev i november til alle beboer i Æggepakkeriet.
   Nyhedsbrevet komme til at indeholde information omkring Cykeloprydning, julearrangement d. 1. december kl. 17, fyrværkeri til nytår på tagterrassen er forbudt, General forsamling d. 25. Maj 2023.

   a. Per undersøger mulighed for æbleskiver mm. fra Spiselauget i forbindelse med julearrangement d. 1. december kl. 17 på tagterrassen.
   b. Sabrina booker Godsbanen til Generalforsamling d. 25. maj 2023.

Ad. 7 Eventuelt

   A. Ingen input

Per Frederiksen
Ole Sig, Kasserer
Lasse Broby Rieks, Formand

Sabrina Leonora Helstrup
Knud Simonsen, Næstformand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 1. marts 2023

Til stede: Knud, Lasse, Per, Sabrina og Ole, der lagde lejlighed til

1. Dagsorden
2. Formelt
3. Vedligeholdelsesplan
4. Planlægning af generalforsamlingen den 25. maj 2023
5. Grundejerforeningen
6. Opsamling
7. Eventuelt

Referat

Ad. 1

A. Godkendelse dagsorden og referat - Dagsorden blev godkendt
B. Valg af referent - Per blev valgt

Ad. 2

Esebase præsenterede deres cloud baserede løsning til vedligeholdelsesplan, ved Benjamin Andersen og Casper Manusen, suppleret af Sabrina.

Værktøjet anvender oplysninger fra BBR og 3D modeller. Arkitektfirmaet Sleth, der har tegnet Æggepakkeriet vil ikke udlevere 3D modeller, så 3D modeller skal modelleres ud fra 2D tegninger, for at værktøjet kender arealerne af de forskellige bygningsdele.

Esebase tilbyder at udføre opstart registrering af bygningerne med modellering i Bangladesh til en meget fair pris, da de også har en interesse i at komme ind på markedet med ejerforeninger. Det informeres at Sinding forventelig skal bruge 1-2 dage for at opdatere værktøjet med relevant dokumentation.

Det foreslås at erhvervslejemål tilbydes data fra værktøjet, til afregning af håndværkere.

Værktøjet er egnet til arkivering af bygningsdokumentation, men værktøjet er ikke tiltænkt opgavestyring.

Overvejelser om samarbejdet med Sinding & Co. i forhold til at lade dem drive en vedligeholdes plan i værktøjet Esebase, så Sinding & Co. skal spørges, om de kan udarbejde en vedligeholdesplan med egne værktøjer.

Ad. 3

A. Budget gennemgang, det besluttes at bidrag til grundejerforening skal fremgå af 2022 årsregnskabet. Udgiften til grundejerforeningen opvejes ikke af besparelsen til Sinding & Co, hvorfor ejerudgiften foreslås hævet til generalforsamlingen.
B. Sabrina har booket lokale til generalforsamlingen.

Ad. 4

A. SØM ejendomme har været fraværende ved flere møder i grundejerforeningen. Der er ingen garanti på eksisterende beplantningen ved SØM ejendommen. Det undersøges om der kan etableres ny beplantning ved affaldsområde og bænke ved græsområde.

B. Det godkendes at grundejerforeningen må anvende æggepakkeriets hjemmeside til deling af dokumenter.

Ad. 5

1. Afregningen for vand i boligen med defekt vandmåler, afsluttes med afregning i forhold til tidligere år.
2. Forslag om nøglebokse, henlægges grundet manglende teknisk løsning for masternøgle.
3. Udarbejdelse af årsplan udskydes.
4. Det besluttes at etablere område i cykelkælderen forbeholdt elcykler, i området uden cykelstativer.
5. Sinding & Co. har ikke udført de bestilte opgaver, hvilket er utilfredsstillende. Sinding & Co. inviteres til møde før eller efter generalforsamlingen for at afstemme forventninger til samarbejdet. Ole laver liste med opgaver.

Ad. 6

A. Ole og Per genopstiller til bestyrelsen. Sabrina har problemer med tid til at genopstille, men informerer at hendes mand er interesseret.
B. Der hyres ikke en advokat som dirigent, så vi afsøger mulighederne blandt ejerforeningens medlemmer. Knud foreslås som backup.

Per Frederiksen Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 13. april 2023

Til stede: Knud, Lasse, Per, Sabrina og Ole, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Dagsorden
2. Vedligeholdelsesplan
3. Planlægning af generalforsamlingen den 25. maj 2023
4. Diverse

Referat

Ad. 1. Dagsordenen blev lavet på mødet.

Ad. 2. Siden sidste møde har Eseebase fremsendt et tilbud inkl. at sætte Sinding & Co. ind i systemet. Sinding & Co. vil også gerne tilbyde en løsning med en vedligeholdelsesplan, men er det mere end et skøn? Deres budgetter har hidtil mest været et kig på sidste års tal - og måske ønsker vi en mere konkret opgavestyring?

En anden mulighed kunne være at hyre en byggesagkyndig/ingeniørfirma jævnligt - og så have en likviditet, der kan holde til en ekstraregning.

Maling af opgangene er trods alt noget, som vi selv beslutter - og det skal gøres i 2023. Det indskrives i budgettet og et fornuftigt tidspunkt vil være efter studiestart.

Ad. 3. Der indskrives et større beløb til drift af Orangeri/tagterrassen + et budgetteret overskud.

Det har vist sig at være uholdbart at holde tagterrassen grøn ved frivilligt arbejde og forsøget i 2022 med et par ugentlige besøg fra BUUS har heller ikke holdt liv i planterne. Der findes firmaer, der leaser planter og passer dem for et fast beløb - det forsøger vi i år.

Ad. 4. Opsamling på ting fra sidste møde

a) Knud følger op på sagen med den defekte vandmåler - der mangler en udligning/afregning.
b) Lasse laver et Nyhedsbrev - fællesarealer, ting på generalforsamlingen.
c) Lasse tjekker op på, om der er kommet en ny og stærkere motor til porten + rep. af dør.
d) Lasse tjekker op på smøring af cykelstativer og godkender forslaget til skraldespand.
e) Lasse beder om hinkemand i gården.
f) Årsplan laves efter generalforsamlingen - når der kigges på forretningsordenen.
g) Postkasserne under nr. 59 skal flyttes - vi afventer stadig den endelige løsning fra bygherre.

Per Frederiksen Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 23. august 2023

Til stede: Knud, Lasse, Ole, Sabrina og Per, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Formelt
2. Seneste fra Sinding og Co.
3. Opsamling på generalforsamling
4. Grundejerforeningen
5. Hjemmesiden
6. Ejendommens faciliteter og stand
7. Sociale tiltag
8. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt

A. Godkendelse dagsorden og referat Dagsorden blev godkendt
B. Valg af referent Sabrina blev valgt
C. Forretningsorden og årshjul inkl. møder
   Forretningsorden blev gennemgået – hertil ingen kommentarer. Bestyrelsesmøder og anden aktivitet planlagt med følgende datoer:

   9. november 2023 – Bestyrelsesmøde, 7. december 2023 – Julefrokost bestyrelse m. partner,
   17. januar 2024 – Bestyrelsesmøde, 6. marts 2024 – Bestyrelsesmøde,
   23. Maj 2023 – Generalforsamling

Ad. 2 Seneste fra Sinding og Co.

A. Status på defekt varmemåler, kontrol af varmevekslere etc.
   Status er uklar, dog forventer bestyrelsen at den er lukket – Der følges op på møde med Sinding og Co.
B. Møde i forhold til afklaring af forventninger og procedurer
   Lasse sætter et dialogmøde op med Sinding og Co som skal omhandle vores kontrakt og hvad vi kan forvente af dem som ejendomsadministrator. Bestyrelsen ønsker ydermere at Sinding kan levere status på igv. opgaver 1 uge inden hvert bestyrelsesmøde, således bestyrelsen har aktuelt status på eventuelle opgaver. Ligeledes ønsker bestyrelsen et oplæg omkring hvilken ydelse Sinding og Co kan levere ift. drift og vedligeholdelse af ejendommen.
   Mødet ønskes planlagt den 11/10-2023 eftermiddag.

Ad. 3 Opsamling på generalforsamling

A. Står der noget i referatet, som vi kan handle på?
   Der er ingen punkter i generalforsamlingen som kræver aktion lige nu.
B. B. Forslag om legeplads og fysiske opslag (hvor?)
   Sabrina undersøger reglerne iht. sikkerhed ved opsætning af privat legeplads / Offentlig legeplads. Bestyrelsen er enig i at legepladsen skal sigte mod de 0-3 årige, da det er disse

familier området tiltrækker. Legeplads er en dyr investering og derfor vil det være noget som bygges op over flere år.

C. Forslag til dato for næste generalforsamling Afholdes 23. maj 2024 – Ønske om at afholde det hos Børns vilkår

Ad. 4 Grundejerforeningen

A. Status på gården?
   Der sker ting stille og roligt i gården og grundejerforeningen arbejder på et godt gårdmiljø, der indbyder til at mødes med sine naboer. Midlerne er små, så det tages i små etaper.

Ad. 5 Hjemmesiden

A. Grundejerforeningen?
   Lasse og Ole sætter sig sammen og kigger på hjemmesiden og tilføjelse af grundejerforeningen på ejerforeningens hjemmesiden.
B. AI – hjemmesiden
   Ole undersøger med Vokseværk om den chatGBT som en beboer har udvikles kan fremgå af hjemmesiden.

Ad. 6 Ejendommenes faciliteter og stand

A. Cykelkælderen - postkasser og område til elcykler
   Dette er i proces og sker i løbet af efteråret. Viceværten har et ønske om en postkasse, denne opsættes under kompressor i kælderen.
B. Forslag fra Sinding - booke en montør til at smøre døre og vinduer i hele ejendommen
   Bestyrelsen har accepteret tilbuddet – dog med tilføjelse af hoveddøre til lejligheden skal smøres også.
C. Maling - pletvis samt nr. 59
   Knud indhenter et tilbud hos Aros malerne på pletmaling af nr. 59 indgang og opgang.
D. Vedligeholdelsesplan - næste trin? Møde med Sinding og Co omkring leverance af produkt.
   Sabrina undersøger prisen for stadievurdering ved byggeteknisk rådgiver.
E. Tagterrassen - arbejdsdag søndag den 17. september

Grundet den nye vandingsordning er der ikke meget at lave på arbejdsdagen, men det er en god mulighed for møde naboer og få en hyggelig dag sammen.

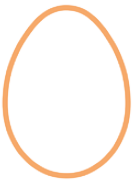
Ad. 7 Sociale tiltag

A. Julearrangement for beboerne
   Bestyrelsen ønsker at afholde julearragementet hos Børns vilkår og for at invitere til hyggeligt samvær med naboer tilføjer vi i år juleklip til programmet.
   Julepynten skal hænges i cykelkælderen til glæde for alle beboerne.
   Dato for julearrangement?
B. Dato for julefrokosten - nu igen med partner
   Julefrokosten er fastlagt til d. 7. december kl. 18.30 Lasse undersøger hvor turen går hen i år.

Ad. 8 Eventuel

Negative renter var oppe at vende, da foreningen sparer op løbende

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet



Per Frederiksen
Ole Sig, Kasserer
Lasse Broby Rieks, Formand
Sabrina Leonora Helstrup
Knud Simonsen, Næstformand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 9. november

Til stede: Knud, Ole, Per, Sabrina og Lasse, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Formelt
2. Status fra Sinding & Co.
3. Vedligeholdelsesplan
4. Work-Life
5. For beboerne
6. Nyhedsbrev
7. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt

Justering af dagsorden og underskrift af sidste referat

Valg af referent: Lasse

Ad. 2 Status fra Sinding & Co.

Tilfredshed med det nye tiltag, hvor Sinding & Co. forud for bestyrelsesmøderne leverer en oversigt med status på de forskellige sager som vandskader, det kommende montørarbejde med justering og smøring af vinduer og altandøre og mere langsigtede projektor som det eventuelle skifte af elevator servicefirma.

Ole orienterede om, at det ser ud til, at vi kommer igennem med vores forslag til ændring af Regnvandslaugets vedtægter, så vi ikke skal tinglyse pant på samtlige lejligheder. Det skal dog formelt godkendes på en ny stiftende generalforsamling i Regnvandslauget (dato endnu ukendt). Ændringen betyder, at vi skal have ændret vores egne vedtægter. I den forbindelse vil vi se, om der er andre dele af vedtægterne, som bør ændres. Ole kommer med et oplæg.

Lasse orienterede om Grundejerforeningen, hvor der er brugt en del penge på at udbedre det noget halvfærdige gårdmiljø, som KPC efterlod sig. Det er blevet bedre, men det er dyrt, så det bliver lidt ad gangen de næste år.

Bekæmpelse af skadedyr (sølvkræ) har været en del oppe at vende på Facebook gruppen. Sinding & Co. har undersøgt forskellige muligheder og det er ret dyrt at gøre i stor skala. Samtidig er det ikke direkte sundhedsskadeligt, men til gengæld vanskeligt at koordinere, så vi melder ud via Nyhedsbrevet, at det er op til den enkelte beboer at søge for rengøring samt henviser til nogle af de muligheder, som der er for at bruge gift.

Ad. 3 Vedligeholdelsesplan

Knud er i gang med at indhente tilbud på en pletmaling af opgangene samt en grundig maling af forrummet i Carl Blochs Gade 59. Arbejdet tænkes udført i starten af 2024.

Enighed i bestyrelsen om at tage imod tilbuddet fra Sinding & Co. om at udarbejde og drifte en vedligeholdelsesplan - og forventer at se et udkast til DV-Rapport til mødet i januar. Planen tænkes indarbejdet i budgetlægningen fra og med den kommende generalforsamling.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad. 4 Work-Life

Forslag om skiftning af vinduer med mere i de kombinerede bo- og erhvervsenheder i det lange hus ud mod Carl Blochs Gade. Det er vanskeligt at få luftet ud, hvorfor nogle af ejerne har henvendt sig for at få lov til at gå videre med mulighederne for at ændre på facaden. Lasse skriver et svar med positiv indstilling, men også med nogle kommentarer i forhold til at sikre bygningens udtryk, støjkravene såvel som kvaliteten.

Ad. 5 For beboerne

Via Nyhedsbrevet indbydes til julehygge torsdag den 14. december i kælderen under Børns Vilkår. Planen er at få lavet julepynt til cykelkælderen samt teste lokalet frem mod generalforsamlingen.

Hjemmesiden bliver ikke udbygget med en AI del, men Ole og Lasse går videre med at opdatere den.

Tagterrassen har fundet et naturligt leje i takt med at det er blevet koldere - der skal slukkes for vandet og beboerne skal mindes om, at fyrværkeri ikke er tilladt Nytårsaften.

Cykelkælderen er blevet tømt for cykler uden ejer - og igen i år var det en del, så det bliver nok hvert år.

Sabrina har set på mulighederne for at etablere en legeplads i gården. Det kræver både tilladelse og jævnlige tilsyn, så første trin kunne være et legehus, hvor der ikke er bevægelige dele.

Ad. 6 Nyhedsbrev

Lasse er tovholder - indbydelse til julehygge, reminder om Nytår på taget, forslag til den kommende generalforsamling etc.

Ad. 7 Eventuelt

Der er kommet en henvendelse til fra kommunen til Grundejerforeningen i forhold til, hvad der må skiltes med i gården - Ole er i gang med at undersøge forholdene, da det reelt ikke er en vej.

Per Frederiksen	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 17. januar 2024

Til stede: Sabrina, Per Lasse, Knud og Ole, der lagde lejlighed til.

Dagsorden

1. Formelt
2. Henvendelser
3. Status fra Sinding & Co.
4. Vedligeholdelsesplan
5. Generalforsamling
6. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt

Justering af dagsorden og underskrift af sidste referat

Valg af referent: Knud

Ad. 2 Henvendelser

Henvendelse om proceduren i forbindelse med salg af P-pladser i Lidl P-hus - det hører under parkeringsforeningen, så der henvises til dem.

Henvendelse i forbindelse med indbrud, klage over vicevært og forslag om opsætning af kamera. Utilfredshed formidlet videre til Sinding & Co. samt besked om, at foreningen ikke påtænker at opsætte Forslag til generalforsamlingen om flere opgangsnumre, lugning i bede og cykelparkering. Det er ikke typiske forslag til en generalforsamling - men ting, som bestyrelsen tager hånd om.

Det overskydende TV-stativ fra tagterrassen er besluttet overdraget til en efterskole.

Ad. 3 Status fra Sinding & Co.

Statusoversigten fra Sinding blev gennemgået – kort resumé:

Vandskaderne i 43, 5.2 + 5.3 og 55, 5.3 er udbedret og sagen afsluttet.

Forsikringsselskabet har afslået dækning, grundet skadesårsag - indsivning.

Smøring og justering af opgangsdøre, oplukkelige vinduer og terrassedøre er afsluttet – uge 50/2023.

Vi har opsagt vores aftale om elevatorservice med firma OTIS – og i stedet indgået aftale med Jysk Elevatorservice – start 1. april 2024. Vi får dermed en driftsmæssig bedre og billigere løsning – fremover.

Der er afholdt stiftende generalforsamling i Regnvandslauget. Stiftelsen er aktuelt udsat p.g.a. indsigelser fra Bygningsstyrelsen. Det fremsendte forslag fra EF-Æggepakkeriet ift. pantstiftende forhold lader til at blive godkendt, dog med en enkelt bemærkning til ordlyden.

Ift. energiproduktionen fra solcellerne på taget af Æggepakkeriet er der nu indgået aftale med NRGI om salg af overskydende energi, således Æggepakkeriet fremover forventes at have en indtægt deraf.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad. 4 Vedligeholdelsesplan

Maling af opgange i 2024 er aftalt til udførsel m. start ultimo april 2024.

Højhuset, 1 stk. opgang: Forrum stueetage fuldmales, overflader på døre i forrum eftergås, trappeopgang pletspartles, -slibes og pletmales.

Langhuset, 3 stk. opgang: Vægge i forrum og trappeopgang pletspartles, -slibes og pletmales.

Hjørnehuset, 3 stk. opgang: Vægge i forrum og trappeopgang pletspartles, -slibes og pletmales.

DV-rapport fra Sinding & Co. forventes fremsendt i uge 6/2024.

Ad. 5 Generalforsamling

Status på Regnvandslaug og forslag til ændring af vedtægter fra Ole. Juristen hos Sinding & Co. tages med på råd - muligvis som dirigent til generalforsamlingen

Indkomne forslag - det indkomne forslag blev efterfølgende trukket.

Ad. 6 Eventuelt

Drøftelse af Grundejerforeningens kommende tiltag - blandt andet planerne om at anlægge en sti, hvor folk alligevel går fra Arkitektskolen og ind på vores område. I den forbindelse var det skepsis mod grus, da Knud havde erfaring med stenslag i nærliggende vinduer fra plæneklipper, og Per påpegede kommende vedligehold af grus samt at der ville komme grus i græsplænen.

Per Frederiksen	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 6. marts 2024

Til stede: Knud, Lasse, Ole, Sabrina og Per, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Formelt
2. Status fra Sinding & Co.
3. Henvendelser
4. Vedligeholdelsesplan
5. Regnvandslaug, Grundejerforening og Parkeringslaug
6. Generalforsamling
7. Eventuelt

Referat

Ad 1. Formelt

Referent: Ole

Referatet fra mødet 17. januar blev omdelt på mødet. Gennemlæses til godkendelse på næste møde.

Ad 2 Status fra Sinding og Co.

a. Justering og smøring af døre/vinduer er afsluttet.
b. Skift af elevatorservicefirma sker 1. april, hvor Jysk Elevatorservice overtager opgaven.
c. Lasse orienterede om lunken på brandvejen. Der afventes tilbagemelding fra entreprenøren.
d. Aftalen om salg af overskudsstrøm fra vores solceller er sat i værk. Per følger op på, om der skulle være mere, vi skal forholde os til.
e. Lasse orienterede om udfordringerne med området til erhvervsaffald ved K-Husene. Der håber sig affald op på området - folk tror måske det er til storskrald og smider derfor affald ind i området. Punktet gav en længere drøftelse af, hvem der har ansvaret for hvad. Er det SØM Ejendommes problem, eller et fælles problem? Lasse arbejder videre på at få en bedre løsning.
f. Efter flere indbrud i cykelkælderen, blev det drøftet, om vi kan sikre kælderen bedre. Sabrina undersøger om der evt. kan etableres noget til fastgørelse af elcykler.

Ad 3. Henvendelser

En beboer har spurgt, om det er muligt at indgå aftale om internetforbindelse med en anden leverandør end Stofa (nu Norlys). Det er ikke muligt, idet Stofa har en tinglyst ret til at være eneste internetleverandør i ejendommen - bortset fra medarbejderbredbånd fra TDC. Aftalen kan i 2025 opsiges med 2 års varsel, men gør vi det, skal vi tilbagekøbe Stofas installationer for en pris over 1 mio. kr.

Ad 4. Vedligeholdelsesplan

Sinding & Co. havde få timer før mødet afleveret et første udkast til en vedligeholdelsesplan. Planen blev kort drøftet, og bestyrelsen konstaterede, at der stadig var et stykke vej til en færdig rapport, der kan ligge til grund for fremtidige budgetter. Lasse melder tilbage til Sinding & Co. og beder om et møde primo april, hvor den færdige rapport kan gennemgås.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad 5. Regnvandslaug, Grundejerforening og Parkeringslaug

Der er mange foreninger og laug i spil omkring vores ejendom, hvilket blev drøftet kort.

a) Ejerforeningens opgave er at administrere Æggepakkeriets bygninger. Vi vælger selv bestyrelse på den årlige generalforsamling.
b) Grundejerforeningens opgave er at vedligeholde fællesarealerne omkring vores ejendom, Børns Vilkårs ejendom og K-husene. Æggepakkeriet repræsenterer 1 ejer i grundejerforeningen og har p.t. 2 medlemmer af bestyrelsen. Lasse er p.t. formand. På grundejerforeningens generalforsamling har Æggepakkeriet 75 procent af stemmerne, og vi betaler også 75 procent af grundejerforeningens fællesbidrag. Æggepakkeriets to medlemmer i bestyrelsen repræsenterer ejerforeningen og ikke sig selv.
c) Parkeringslauget er en fælles forening for ejere af parkeringspladser i P-huset ved Lidl. Laugets formål er at administrere brugsretter til parkering til de 40 parkeringspladser, der er afsat i P-huset til ejere i Æggepakkeriet. Parkeringslaugets administration er placeret hos Sinding & Co.
d) Regnvandslauget dækker et større område - bestående af grundejerforeningen Æggepakkeriet og Grundejerforeningen for Godsbanearealerne. Regnvandslaugets formål er at forestå bortskaffelse af regnvand fra de områder, der hører under Regnvandslaugets Område, Regnvandslauget er under stiftelse. Der afventes indkaldelse til ny stiftende generalforsamling efter revidering af vedtægterne. Vi vil ikke have en tildelt plads i bestyrelsen, men det forventes, at det ikke vil være svært at få en repræsentant valgt, hvis vi ønsker det. Vi forventer at vores ændringsforslag bliver vedtaget, så vi undgår at skulle tinglyse pantstiftende på alle lejligheder.

Lasse har tidligere orienteret om Grundejerforeningens plan om etablering af sti/grønt område på arealet mod Arkitektskolen. Per havde bedt om, at den plan blev drøftet igen, idet han ikke mener det er den rigtige løsning. Da Æggepakkeriet har majoriteten og formandsposten i grundejerforeningen, vil en eventuel beslutning i sidste ende være hos os. Efter en længere drøftelse af udfordringer og muligheder blev det besluttet, at arbejdet sættes på pause, og at Per undersøger alternative løsninger - herunder overslag over økonomien.

Ad 6. Generalforsamling i Ejerforeningen

Generalforsamlingen afholdes hos Børns Vilkår. Lasse tjekker op på, at der er projektor. På næste bestyrelsesmøde aftaler vi forplejning. Generalforsamlingen skal indkaldes mellem 24. april og 8. maj. Regnskab og budget forventes klar primo april. Ole havde medbragt første ureviderede og foreløbige udkast for begge dele. I forhold til budgettet forventer vi at kunne indarbejde vedligeholdelsesplanen. Derudover er der enighed om, at vi gerne ser en langsom mindre stigning i fællesudgifterne frem for pludselige store stigninger, når der engang kommer større opgaver.

Ole orienterede om, at de påtænkte vedtægtsændringer ligger til høring hos advokaten for Regnvandslauget, Æggepakkeriet ApS og hos Sinding og Co. (juristen). Vi arbejder videre med det og kan eventuelt frafalde forslag på bestyrelsesmødet i april.

Lasse og Knud er på valg og genopstiller begge.

Ole er ikke på valg og er klar til at tage opgaven som dirigent - med mindre bedre alternativ (en udenfor bestyrelsen) findes inden.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Det blev besluttet at afholde et sidste bestyrelsesmøde inden generalforsamlingen for primært at få styr på budgettet. 15. eller 18. april er foreslået. Lasse tjekker med med Sinding, så vi får Søren og Kasper med.

Ad 7. Eventuelt

Maling af opgange er bestilt og forventes udført i april.

På mødet i januar meldte vi tilbage til beboerne i Work Life boligerne, at de kan arbejde videre med et projekt om installering af oplukkelige vinduer ud mod gaden for at få bedre mulighed for udluftning. Dette skal dog være en fælles løsning for alle. Meldingen er, at det arbejdes der på.

Per Frederiksen	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 18. april 2024

Til stede: Knud, Lasse, Ole, Sabrina og Per samt Kasper Bohmann (KBO) og Søren Kofod Bertelsen (SKB) fra Sinding & Co. Entreprise A/S, der lagde lokale til

Dagsorden

1. Præsentation af DV-Rapport
2. Gennemgang af årsregnskab 2023
3. Gennemgang af budget 2024
4. Planlægning af ordinær generalforsamling
5. Evt.

Referat

Ad. 1. Præsentation af DV-Rapport

Efter aftale med bestyrelsen, har SKB baggrund af en række besigtigelser, gennemgang af tegningsmateriale samt serviceaftale udarbejdet en DV-rapport.

SKB præsterede DV-rapporten for bestyrelsen – herunder særligt opmærksomhedskrævende forhold.

Ejendommen fremstår generelt velvedligeholdte og i god stand, hvilket stemmer til forventningerne ejendommens alder taget i betragtning. Dog vil der på sigt komme en række økonomisk tunge vedligeholdsmæssige forhold, hvorfor bestyrelsen ønsker at igangsætte en opsparing til det i form af hensættelser.

Med udgangspunkt i DV-rapporten vil der medtages et beløb til hensættelser i budget 2024 som fremlægges for generalforsamlingen.

Ad. 2. Regnskab 2023

Årsregnskabet er gennemgået og underskrevet af Beierholm (revisor) og bestyrelsen.

Det blev aftalt, at bestyrelsen indstiller til, at årets resultat overføres til foreningen egenkapital.

Ad. 3. Budget 2024

KBO gennemgik udkast til budget 2024.

Budgetudkast 2024 er som udgangspunkt lavet med henblik på at fastholde nuværende niveau på fællesbidraget. Derfor er der ikke medtaget hensættelser til fremtidige vedligeholdelsesforhold, hvilket blev drøftet nærmere.

På baggrund DV-rapporten er det bestyrelsens tilgang, at der skal hensættes et beløb til polstring af økonomi til håndtering af større fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

KBO foretage en opdatering af budget 2024 i henhold til drøftelserne.

Ad. 4. Planlægning af ordinær generalforsamling

Bestyrelsen har udarbejdet dagsordenen som er klar til at blive udsendt.

Lasse er i kontakt med stedet, hvor generalforsamlingen skal afholdes, og han har styr på det praktiske i forhold projekter m.m.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

KBO fremlægger årsregnskabet, og Ole fremlægger budgettet.

Bestyrelsen undersøger om en uden for bestyrelsen kan tage dirigentrollen.

Når budgettet er endeligt på plads sendes indkaldelsen afsted sammen med diverse bilag.

Ad. 5. Evt.

Intet til dette punkt.

Per Frederiksen	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag den 29. maj 2024

Til stede: Sabrina, Ole, Lasse, Per og Knud, der lagde lejlighed til

Dagsorden

1. Formelt
2. Opsamling på generalforsamlingen
3. Hvad skal der gøres noget ved før sommeren?
4. Aktuelle sager
    a. Work Life enhedernes ønske om at ændre facaden
    b. Henvendelser om fibernet i erhvervslejemålene
    c. Eftersyn af varmevekslere + fugtalarmer fra Felson
    d. De udadgående døre
5. Evaluering af bestyrelsens arbejde
6. Repræsentanter i grundejerforeningen
7. Årshjul - datoer for møder i det kommende år
8. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt

Ingen Justering af dagsorden og underskrift af sidste referat

Valg af referent: Sabrina

Ad. 2 Opsamling på generalforsamlingen

Oprydning ude foran erhvervs lejemål, som er til gene for vores beboer – bliver håndteret med en skrivelse til erhvervslejemålene via Sinding.

Forberedelse til 5-års gennemgang – opstart på en liste således vi det næste års tid kan samle sammen løbende. Vi overvejer hvorvidt vi skal søge rådgivning ekstern i forbindelse med gennemgangen af bygningen.

Der blev forelagt forslag om at lave en langsigtet investeringsplan i forhold til hvad vi vil med vores område - der var generel positiv opbakning for dette for at kunne prioritere de forskellige ønsker der til området. Dette er for at sikre at der træffes rigtige valg som er i sammenspil og ikke blot hvad der økonomisk kan realiseret på nuværende tidspunkt. Der er blandt andet tale om legeplads, grønne arealer og bump på vejen.

Ad. 3 Aktuelle sager

a) Der er opbakning fra bestyrelsen i forhold til at udfylde en fuldmagt således at Work-Life boligerne kan komme videre med kommune. Det er vigtigt med en tilføjelse til fuldmagten at der anvendes at der skal anvendes type og leverandør som andet i ejendommen. Ydermere samme farve og serie for at bevare et ensartet udtryk og vedligeholdelses flow. Lasse har taget opgaven i at kommunikere omkring fuldmagt og de tilføjelser vi har.
b) Kasper hos Sinding arbejder på henvendelsen omkring fibernet i erhvervslejemålene. Ole følger op med Kasper.

c) Felson har tilbudt gennemgang at alle lejemålene men fraskriver sig umiddelbart herefter ansvaret. Dette er bestyrelsen ikke tryg ved og Knud vil gå i dialog med Sinding omkring hvordan denne ansvarsfraskrivelse løses.
d) Det drøftes også om der anvendt en for dårlig veksler og om det bør være en del af 5-årsgennemgangen.
e) Anbefaling til brug at disse udadgående døre skal formidles ud til beboerne. Der laves en video omkring anvendelse af stormsikring. Bør komme på 5-års gennemgangen iht. tilbagemelding omkring montage og brug af denne type døre.
Ole og Knud tager opgaven

Ad. 4 Evaluering af bestyrelsens arbejde

Plan for bestyrelsens arbejde fremadrettet – hvad vi vil gerne! Langsigtet plan i forhold til prioritering af arbejdet i området – se nærmere i punkt 2.

Mere inddragelse af ejere i forhold til hvad der skal ske i området – vi forsøger at erstattet juleklip med et dialogmøde med workshop.

Ad. 5 Repræsentanter i grundejerforeningen

Der er generelt manglende kommunikation i grundejerforeningen – Lasse står meget alene.

Der mangler referater og budget således vi i bestyrelsen kan arbejde med det hos os.

Det er en kritisk sammensætning af grundejerforeningen, men der arbejdes på at løse dette. Specielt samarbejdet med SØM halter og der forsøges i stedet at få en ejer fra K-husene ind.

Ad. 6 Årshjul

22. august 2024 – Bestyrelsesmøde
4. september kl. 17.00 – Dialogmøde / Workshop
6. november 2024 – Bestyrelsesmøde
5. december 2024 – Julefrokost
16. januar 2025 – Bestyrelsesmøde
6. marts 2025 – Bestyrelsesmøde
13. maj 2025 – General forsamling

Ad. 7 Eventuelt

1. Ejeransvar for installationer – Hvilke muligheder er der, dette undersøges med Sinding.
2. Bygherre leverancer – billigere at indkøbe selv og købe arbejdstid til montering.

Per Frederiksen Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag 23. august 2024

Til stede: Lasse, Knud, Sabrina og Ole. Afbud fra Per.

Dagsorden

1. Formelt
    a. Godkendelse af dagsorden og underskrift af referat
    b. Valg af referent
2. Økonomi
    a. Status fra Ole
    b. Forslag om binding af likvider i 1-6 måneder for at øge renteindtægter i banken
3. Ejendommenes faciliteter og stand
    a. Status fra Sinding & Co.
    b. Kontrol af varmevekslere - behov for hjælp til processen + påmindelser
    c. Cykeloprydning, sko i opgange, altanerne etc.
    d. Udadgående døre - instruks og video
    e. Hovedrengøring af opgange - insekter i vinduerne
    f. 5 års gennemgang - indhentning af bemærkninger
    g. Erhvervslejemålene - dialog om baggård, smadret rude etc.
4. Grundejerforeningen
    a. Møde i oktober
5. Sociale tiltag
    a. Dialogmøde 4/9 - skal det holdes?
    b. Eventuelt

Referat

1. Formelt
Dagsorden godkendt og referat fra seneste møde underskrevet. Referent: Ole

2. Økonomi
Foreningens driftsregnskab blev gennemgået ganske sporadisk. Ingen afvigelser eller overraskelser på nuværende tidspunkt. Sinding havde før sommerferien undersøgt mulighederne for en højere forrentning af vores penge i banken. Vi vælger en løsning, som er smidig og ikke går ud over likviditeten. Det vil sige, at vi placerer en halv mio. kr. på en konto med binding i 1 måned.

3. Ejendommens faciliteter og stand

a) Statusoversigt fra Sinding gennemgået. Lunken på brandvejen er ikke udbedret. SØM ejendomme er ikke rigtigt interesseret i at gøre noget. Lasse vil prøve igen i grundejerforeningen, men forhåbningerne er efterhånden små. Planterne ved det nye grus/græs areal har det ikke godt. Lasse tager fat i BUUS. Tilsvarende med beplantning i plantekaserne på taget – der er umiddelbart ikke plantet noget som aftalt. Tilfredshed med det nye grusareal – farven kunne være ramt lidt bedre, men det fungerer efter hensigten. Vi skal forholde os til DV-rapporten i forbindelse med 5 års gennemgang. Sinding arbejder på tilbud på mere indbrudssikker dør til cykelkælderen. Vi har bemærket lang responstid på udbedring af ulåst dør til cykelkælderen.
b) Kontrol af varmevekslere Der var lidt rod i datoer i skrivelse fra Sinding. Der er sendt ny oversigt ud. Vi skriver en påmindelse på Facebook (Sabrina) og i nyhedsbrev (Lasse). Punktet ledte til en drøftelse af, hvor snittet skal være i forhold til, hvad der er den enkelte

ejers og foreningens ansvar. Vi ser den del skader, som påvirker udgiften til vores forsikring.

c) Samtidig er vores forsikring ikke voldsomt dyr endnu. Godt 1.000 pr. lejlighed om året. Men vi holder øje med udgiften. Noget ansvar fremgår af vedtægterne – f.eks. at udvendige døre og vinduer er ejerforeningens ansvar. Varmevekslere er mere uklart. Knud har været i dialog med Sinding uden at komme et snit nærmere. Knud og Lasse laver til næste møde et udkast til en helt kort pixi-vejledning til ejerne. Vi vil blandt andet vejlede i at ejerne skal bruge "stormsikringen" på udvendige døre og tjekke deres teknikrum for fugt eller lugt, der kan indikere en skade.
d) Cykeloprydning i kælderen sættes i værk – annonceres i nyhedsbrev.
e) Skader på udadgående døre – skal med i "før skaden sker" vejledningen. Der er usikkerhed om, hvorvidt dørene er monteret korrekt. Håndværkeren, der udskiftede en dør, der var blæst ud, mener at det ikke er udført korrekt. Sabrina og Knud er på sagen. Sabrina kontakter leverandøren (Idealcombi), for at høre, om de vil kunne rådgive om den udførte montering. Er der fejlmontage, skal sagen til Æggepakkeriet ApS – i samarbejde med Sinding.
f) 5 års gennemgang. Det er ApS'et der indkalder entreprenøren til gennemgangen i marts/april 2025. Vi skal sørge for at eventuelle skader er meldt ind til ApS'et inden. Lasse kontakter Søren hos Sinding i forhold til og DV-rapporten giver anledning til ting, som skal meldes ind.
   På næste møde 6. november samler vi op på døre, før skaden vejledning og overblik over DV-rapport og 5 års gennemgang.
g) Erhvervsaffald i baggårde: Lasse vil kontakte Domis, der er udlejer til erhvervslejemålene. Vi skal sikre, at der er ryddede rednings- og adgangsveje overalt.

4. Grundejerforeningen

Lasse indkalder til møde inden længe. Er lidt spændt på, hvem der bliver repræsentant for K-husene. Der er et ønske om en plan for udearealerne – investering og prioritering. F.eks. legeplads, beplantning, bump på vejen, bænke…

5. Dialogmøde 4. september

Aflyses. Det er for sent at indkalde nu. Det blev aftalt, at det bør være Grundejerforeningen, der er aktør og arrangerer et dialogmøde for hele området.

6. Eventuelt

Intet

Per Frederiksen — Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer — Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - tirsdag 1. oktober 2024

Til stede: Knud, Sabrina, Lasse, Ole og Per, der lagde lejlighed til.

Dagsorden

1. Formelt
2. Skift af dør i kælderen
3. De udadgående vinduer
4. Eventuelt

Referat

Ad. 1 Formelt
Ingen justering af den korte dagsorden og referat fra seneste møde underskrevet. Referent: Lasse

Ad. 2 Skift af dør i kælderen
Søren fra Sinding & Co. har lavet to budgetforslag - vi går med det billigere, hvor nogle skrammer blot males i stedet for at skifte hele karmen. Der var også forslag om videomonitor og ekstra lys udenfor døren, men vi tvivler på, hvor meget det reelt vil betyde i det daglige og går i første omgang videre med blot den nye og stærkere dobbeltdør. Knud følger det til dørs med Søren, da de to har haft det meste af dialogen.

Ad. 3 De udadgående vinduer
Det er vigtigt at få meldt vores krav og bekymringer til bygherre indenfor 5-årsfristen, så hovedentreprenør og underleverandører kan få inddraget deres forsikringsselskaber i processen. Materialet som Søren har lavet med inddragelse fra vinduesleverandøren idealcombi er umiddelbart lige til at starte dialogen op med. Inddragelse af en byggeadvokat venter vi med til vi har set, hvor samarbejdsvillig modparten er.

Ole tager kontakt til Søren for at sætte det i gang med inddragelse af juristen fra Sindig. Vi går direkte til Anpartsselskabet fremfor Kaj Ove Madsen - og inddrager også en forespørgsel i forhold til det uhensigtsmæssige i valget af udadgående vinduer i forhold til vindforholdene.

Ad. 4 Eventuelt
Bestyrelsens julefrokost den 5. december bliver med partner - og formanden fik mandat til at vælge et sted i gåafstand.

Per Frederiksen Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - onsdag 6. november 2024

Til stede: Sabrina, Lasse, Per og Ole, der lagde lejlighed til. Afbud fra Knud.

Dagsorden

1. Formelt
2. Status
3. Parkering og gården
4. Vedligeholdelsesplan og 5 års-gennemgang
5. Nyhedsbrev
6. Eventuelt

Referat

Ad 1. Formelt

a) Godkendelse af dagsorden og underskrift af referat Dagsorden godkendt og referat fra møde 1. oktober underskrevet.
b) Valg af referent: Ole.

Ad 2. Status

a) Oversigten fra Sinding & Co. Oversigten gennemgået med følgende kommentarer:
    a. i. Der er konstateret revner i murværk ved en lejlighed. Vi vil dele en seddel rundt (eller skrive det i et nyhedsbrev) til alle lejligheder om, at de gerne må melde ind, hvis de har revner i murværket ved deres lejligheder. Formålet er at vurdere, om der er et generelt problem.
    b. Lasse vil via grundejerforeningen spørge SØM endnu engang om ikke lunken på brandvejen kan fikses.
    c. Vedr. eftersyn af varmevekslere, står der, at der er skiftet flere vekslere. Der mangler stadig enkelte lejligheder. Vi vil gerne have en status på eftersynet fra Sinding, når alle lejligheder er gennemgået.
    d. Vedr. indbrud i kælderen er der stadig dialog mellem Sinding og forsikringen omkring forsikringens andel i en udskiftning af kælderporten. Lasse spørger til en tidsplan. Gerningsmanden har fået 3 måneders fængsel. Vi informerer gerne om, at der faktisk har været en konsekvens i næste nyhedsbrev. Og også, at vi arbejder på at få en stærkere port til kælderen.
    e. Navneskilte på postkasserne. Hidtil har praksis været, at navneskilte skulle udskiftes af Sinding. Det bliver ikke overholdt i praksis – måske på grund af prisen. Besluttet, at det ikke er et krav, at navne kun må ændres af viceværten.

b) Udadgående vinduer
Ole havde ikke fået sat gang i en henvendelse til entreprenør/bygherre omkring de fejlmonterede vinduer. Dette speedes lidt op. Lasse vil tale med sin nabo om, hvorvidt han kan byde ind med lidt faglighed på feltet.

c) Information til beboerne om tjek af installationer Afventer en status efter endt eftersyn.
d) Regnvandslauget Afholder stiftende generalforsamling 18. november, hvor vi forventer vedtægterne godkendes, som ønsket fra vores side.

e) Grundejerforening Lasse afventer et møde i grundejerforeningen. Vil gerne afholde et dialogmøde med beboere til foråret. Målet er at få input til prioritering af den sparsomme økonomi.

Ad 3. Parkering og gården

a) Brandvejen Der har været en del parkering på brandvejen. Ole har lavet gule sedler, som han har sat på bilerne, der har holdt der. Har tilsyneladende hat lidt effekt. Der blev talt om at få lavet tilsvarende sedler, der kan sættes på dårligt parkerede cykler i kælderen.
b) Mellemstykket ved K-husene Hører ikke med til grundejerforeningens areal. Det er SØM ejendommes område. Flisebelægningen er godt i gang med at blive ødelagt af bilerne. Lasse vil spørge SØM ved lejlighed, om ikke de vil gøre noget ved problemet. F.eks. montere pullerter, så belægningen ikke bliver helt ødelagt.

c. Nyt skilt?

Parkering forbudt skiltet ved plantecafeen er pænt skævt. Vi lever med det indtil videre.

Ad 4. Vedligeholdelsesplan og 5 års-gennemgang

Lasse arrangerer et møde med Søren hos Sinding for at samle op på ting, der skal indberettes til gennemgangen. Herunder dårlige fuger, revner i murværk og belægninger på facade på hjørnehuset + hvad Søren måtte have samlet ind under udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen.

Ad 5. Nyhedsbrev

Lasse udarbejder.

Ad 6. Eventuelt

a) Det defekte tv på taget mangler stadig at blive afhentet.
b) Sabrina kunne godt tænke sig at få målt hastighed på Carl Blochs Gade.
c) Ønske om en træklods til at sidde på ved sandkassen.

Per Frederiksen — Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig, Kasserer — Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag 16. januar 2025

Til stede: Per, Sabrina, Lasse, Ole og Knud, der lagde lejlighed til.

Dagsorden

1. Formelt
2. Opfølgning på 5-års gennemgangen
3. Regnvandslauget og Grundejerforeningen
4. Den daglige drift
5. Generalforsamlingen
6. Eventuelt

Referat

Ad 1. Formelt

1. Godkendelse af dagsorden og underskrift af referat
   Dagsorden godkendt, referat fra sidst ikke underskrevet.
   Alle har læst og godkendt, men underskrift venter til næste møde.
2. Valg af referent Sabrina skriver referat

Ad 2. Opfølgning på 5-års gennemgangen

Der er blevet afholdt en gennemgang med bygherre og Sinding, hvor Søren var en stor hjælp under forløbet. Knud gennemgik den mail, som Søren har sendt til bygherre, for at sikre, at hele bestyrelsen er opdateret på status. Vi afventer fortsat en tilbagemelding fra bygherre på de fleste punkter fra gennemgangen.

Ad 3. Regnvandslauget og Grundejerforeningen

1. Regnvandslauget har afholdt stiftende generalforsamling.
   Æggepakkeriet er kommet igennem med indsigelse til vedtægterne ift. pantstiftelse pr. lejlighed til pr. ejendom. Ejerforeningens pant i de enkelte lejligheder tillige kan gælde som sikkerhed overfor Regnvandslauget.
2. Grundejerforeningen har fået nyt medlem fra Børns Vilkår. Der er ikke afholdt møde i grundejerforeningen. Der bør overvejes nyt medlem fra Æggepakkeriets bestyrelse for at sikre mere attention – det er ikke optimalt med Lasse som formand både i ejerforeningen og i grundejerforeningen. Det er kastet op i luften til overvejelse af de resterende medlemmer i bestyrelsen.

Ad 4. Den daglige drift

1. Orangeriet
   Der har været drøftelser omkring ønsket om et bookingsystem til Orangeriet. Bestyrelsen har tidligere fastlagt, at formålet med Orangeriet er at skabe et samlingssted for beboerne, hvilket ikke harmonerer med et bookingsystem. I stedet ønsker bestyrelsen at undersøge alternative anvendelsesmuligheder for orangeriet og udarbejde en langsigtet plan for dets brug.

   Som en del af dette planlægger bestyrelsen at fastgøre borde og bænkesæt for at reducere muligheden for at flytte de tunge møbler ind i orangeriet. Derudover vil Lasse undersøge potentialet for et skoleprojekt, der kan bidrage til øget anvendelse af både tagterrassen og

orangeriet. Samtidig vil Ole undersøge andre løsninger, der kan understøtte fremtidige anvendelsesmuligheder.

2. Parkeringsforhold
   Kan utilfredsheden omkring beboerparkering løftes for kommunen?
   Det blev diskuteret, om vi kan bruge den aktuelle debat i København som løftestang for at rejse spørgsmålet om beboerparkering over for Aarhus Kommune, med henblik på at inkludere vores boliger i ordningen og dermed forbedre parkeringsforholdene for beboerne.

3. Nye måtter i opgangene
   Dørmåtterne i indgangspartierne skal udskiftes, de er godt slidte.
   Lasse tager kontakt til Sinding. Ydermere lukker døren til en af opgangene i det røde hus heller ikke og den står og bipper. Lasse tager denne med når han er i dialog med Sinding.

Ad 5. Generalforsamlingen

Der afholdes generalforsamling den 13. maj – gerne hos Børns vilkår, Lasse undersøger muligheden.

Ole kommer med udkast til formulering til dagsorden omkring forslag til fremtidig brug af orangeriet.

Per, Sabrina og Ole er på valg.

Ad 6. Eventuelt

Ingen punkter at behandle

Per Frederiksen	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand

Lasse Broby Rieks, Formand

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag 6. marts 2025

Til stede: Per, Sabrina, Knud, Ole og Lasse, der lagde lejlighed til.

Dagsorden

1. Formelt
2. Dialog med erhvervslejemålene
3. Status fra Sinding & Co.
4. Vedligeholdelsesplan og 5-års gennemgang
5. Generalforsamling i Ejerforeningen
6. Grundejerforeningen
7. Eventuelt

Referat

Ad 1. Formelt

a. Godkendelse af dagsorden og underskrift af referat
   Dagsorden godkendt, referat fra sidst ikke underskrevet.
   Alle har læst og godkendt, men underskrift venter til næste møde.
b. Valg af referent Per skriver referat

Ad 2. Dialog med erhvervslejemålene
Der arrangeres møde med ny erhvervsudlejer, Vilbo APS, lørdag den 15/3. Formålet med mødet er at have en dialog om anvendelse af de udendørs fælles arealer.

Ad 3. Status fra Sinding & Co.
Yderligere afklaringer efter 5 års gennemgangen afventer svar fra KOM. Grundejerforeningen er ansvarlig for asfalt og fliser. Ejerforeningen foretager sig ikke yderligere. Sidste års gennemgang af vekslere skal gentages, da der ikke blev kontrolleret for kritisk bule. Gennemgangen udføres U.B. og udføres sammen med smøring af vinduer og døre.

Til næste års budget, bliver oplægget til generalforsamlingen at hæve ejer udgifterne med 8%. Budgettet til vedligehold af Orangeriet reduceres fra 50.000kr til 25.000kr.

Det besluttes at anvende ca. 150.000kr til vedligehold.

Ad 4. Vedligeholdelsesplan og 5-års gennemgan
Hvad sættes i gang i 2025 Afrensning og algebehandling af mansardfacade Udkrasning, omfugning og imprægnering af sokkel mod CBG Fugning af mellemrum mellem væg og gulv i teknikrum Udbedring af kloaklugt i kælder

Ad 5. Generalforsamling i Ejerforeningen

a. Indkomne forslag Urban living boliger ønsker samme vinduesløsning.
   Forslaget er allerede vedtaget, Lasse tager dialogen.
b. Forslag til vedtægtsændring Ingen forslag
c. Orangeriet Ole præsenterer debatoplæg til arbejdsgruppe, som definerer fremtiden for Orangeriet. Debatoplæg til generalforsamlingen godkendes. Forslag til fremtidig brug af Orangeriet skal godkendes af bestyrelsen.
d. Indkaldelse med mere Per genopstiller ikke.Lasse ønsker at gå af som formand, samtidig med at han genopstiller som menigt bestyrelsesmedlem, så der skal vælges ny formand.

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad 6. Grundejerforeningen

Petter fra rækkehusene indtræder i bestyrelsen i stedet for repræsentanten for SØM Ejendomme.

Lasse fortsætter som formand

Ad 7. Eventuelt

Intet

Per Frederiksen	Sabrina Leonora Helstrup
Ole Sig, Kasserer	Knud Simonsen, Næstformand
Lasse Broby Rieks, Formand	

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde – onsdag 18. juni 2025

Til stede: Martin, Sabrina, Knud, Lasse og Ole.

Dagsorden

1. Formelt
    a. Godkendelse af dagsorden og referat fra seneste møde.
    b. Valg af referent.
    c. Konstituering – valg af næstformand.
    d. Mødekalender
    e. Godkendelse af forretningsorden.
2. Orientering siden sidst
3. Igangværende sager
4. Nye sager
5. Grundejerforeningen / Regnvandslaug
6. Kommunikation
7. Eventuelt

Referat

1. **Formelt**
    a. Dagsorden blev godkendt, og det samme gjorde referatet fra 6. marts.
    Det blev besluttet, at vi ikke bruger tid på at underskrive referater fysisk, men kun har den digitale protokol på hjemmesiden (og på et fælles google-drev)
    b. Ole blev valgt som referent.
    c. Knud blev genvalgt som næstformand.
    d. Mødekalender godkendt:
    Tirsdag 12. august – Hos Lasse
    Mandag 6. oktober
    Torsdag 4. december (julefrokost med ledsager på ET)
    Mandag 2. februar
    Onsdag 8. april
    Onsdag 6. maj – generalforsamling
    e. Forretningsorden godkendt.
    Der bestilles ikke et betalingskort til kassereren, da vi ikke har brug for det p.t.
2. **Orientering siden sidst**
    a. Afholdt møde med Vilbo ApS – nye ejere af erhvervslejemålene i hjørnehuset.
    De vil gerne samarbejde og være i dialog.
    Der er modtaget klager over støj og baggårds-rod fra Pizza Boys, hvilket udlejer er orienteret om. Udlejer håndterer det indtil videre.
    b. Forfattervandringer – en del af en litteraturfestival – har lånt orangeriet 19 juni.
    c. Døren til cykelkælderen er udskiftet til stærkere model. Samtidig er der monteret et kamera og en skærm ved indgangen. Lasse har bedt Sinding om at pakke kablet til kameraet ind i en kabelskinne, så den ikke bare klippes i stykker. Lasse beder også om, at der sættes et skilt om kameraovervågning op på stedet.
    d. Serviceaftale DAS anlæg godkendt – årlig udgift omkring 40.000 kr.
    e. Fuldmagt til udskift af vinduer i urbane boliger giver til CBG 45 st. og 51. st.
    f. Tilladelse til indskudt dæk givet til CBG 45 st. Tidligere givet til 47 og 57 også.

g. Afslag på samtykke til labrador i 59, 2.tv. – potentiel køber spurgte.
   Bestyrelsen vil af princip ikke give samtykke, da vi ikke har forudsætning for at vurdere, om hunden kan blive et problem eller ej. Men at vi samtidig ikke aktivt vil gribe ind overfor en hund (uanset størrelse) i ejendommen medmindre der er problemer med den, hvor §30.5 tages i brug, hvis hunden er til væsentlig gene for beboerne.
   Muligheden for at give samtykke bør skrives ud af vedtægterne, hvis de en dag skal revideres.
h. Modtaget klage:
   En beboer har været generet af støjende arbejde (bore-og bankelyde i vægge eller meget høj musik) fra sin overbo sent på aftenen. Beboer spørger om vi vil gøre opmærksom på reglerne i næste nyhedsbrev. Det vil vi gerne (til august)
i. Røntgen af fjernvarmerør har ikke givet anledning til yderligere.

3. Igangværende sager

a. Udadgående døre.
   Vi har ved 5 års gennemgangen gjort indsigelse mod de udadgående døre, som er både uhensigtsmæssige og farlige. Det er blevet afvist i første omgang.
   6. juni faldt et af vinduerne ud på grund af blæst. Det er nu 2. gang det sker – sidst var i april 2024.
   På den baggrund har vi meddelt bygherre/entreprenør, at vi vil se på sagen igen. Vi mener at der er leveret en decideret farlig løsning. Vi har hyret en advokat, som er ved at se på det, og vil invitere bygherre ind til et møde om sagen.
   Besluttet, at der foreløbigt skrives et brev om, at de pågældende vinduer under ingen omstændigheder må stå åbne uden stormsikring. Sabrina formuleres brevet, og Lasse sørger for at de uddeles personligt til alle berørte lejligheder.
b. Gennemgang af varmevekslere.
   Vi har varmevekslere, som bliver utætte. Egentlig er det den enkelte ejers problem, men noget tyder på, at der er installeret en model, som ikke kan tåle ”Aarhus-vand”. Så måske skal alle vekslere skiftes til en anden model.
   Knud holder dialogen med Søren fra Sinding – med Martin på sidelinjen – det kunne f.eks. være interessant at se, hvad der måtte stå af krav i udbudsmaterialet.
c. Smøring af vinduer og døre. Besluttet på seneste møde. Aftalt med Sinding, at det ikke bliver nu.
d. Generel fuldmagt til adgang?
   Der er udarbejdet en tilladelse – og ikke fuldmagt – til håndværkeradgang, som Sinding vil sende ud til alle ejere. Vi skal have adgang en del gange det næste stykke tid, så det vil være en stor hjælp.
   Tilladelsen er tidsbegrænset – et halvt år – og det skal tilføjes, at varsler om adgang skal indeholde et specifikt tidsrum.
e. Fugning af sokkel på det lange hus er bestilt men ikke igangsat endnu.
f. Algebehandling (afrensning) på Hjørnehuset er bestilt men ikke igangsat endnu. Der er lidt bøvl med at få lov til at stille lift op på Hjørnehuset ud mod Carl Blochs Gade.
g. 5 års gennemgang i øvrigt.
   Der arbejdes på en løsning på lugtgenerne fra kloakken i kælderen.
   Vi rykker entreprenøren for svar til de ejere, som har meldt skader ind i forbindelse

med 5 års gennemgang. Folk har ikke hørt noget endnu et halvt år efter fristen. Ole sender en rykker.

h. Storskærmen står stadig på taget. Lasse følger op på, om der er nogen af de, der tidligere bød ind, der vil have den. Alternativt udbydes den igen.

4. **Nye sager**
   a. Opsamling på generalforsamlingen.
      i. Køleanlæg – opdeling af målere til de enkelte brugere?
      Vedtægterne siger, at lovpligtig køling er en del af fællesudgifterne. Knud undersøger sammen med Sinding om det er lovpligtigt, at der er køling i erhvervslejlighederne.
      Under alle omstændigheder er vi indstillet på at lukke spørgsmålet nu, selv om der måske er køleudgifter, som ryger på fælleskontoen. Udgiften til at ændre i installationer, vil formentlig langt overstige, det der kan spares.
      Godkendt tilbud på serviceaftale – cirka 10.000 plus moms årligt.
      ii. Sinding har været i gang med at undersøge nødsikring ved strømafbrydelse i elevatorer og hoveddøre. Der er endnu ikke entydigt svar. Ole følger op.
      iii. På generalforsamlingen blev ventilationsgener/støv nævnt.
      Vi har den holdning, at eventuel rens af lokale ventilationsrør i den enkelte lejlighed er ejers eget ansvar.
      iv. Postkasserne i mellemgangen i Hjørnehuset tilhører erhvervslejemålene.
      Ole har aftalt med udlejer, at de monterer nogle nye og pænere postkasser.
   b. Arbejdsgruppe Orangeriet
      Sabrina tager fat i gruppen med et fælles møde snarest.
      Dejligt at så mange har meldt sig til gruppen.
   c. Lasse tager en snak med Buus om deres vedligehold af grønne planter på taget.
   d. Knud tager kontakt til låsefirma for udskiftning af batterier i alle låse. Er sidst sket i sommeren 2023.
5. **Grundejerforeningen / Regnvandslaug**
   Grundejerforeningen har holdt generalforsamling i april. Der har været et mindre overskud, som gør, at der er investeret i en træplint ved sandkassen og et nyt ”parkering forbudt” skilt.
   Der er også bestilt nye planter til erstatning for de, der er gået ud.
   Grus arealet sydvest for Den Høje Bygning er blevet rigtig fin.
   Intet nyt fra Regnvandslauget.
6. **Kommunikation**
   Lasse opdaterer og udskifter opslagene med information i alle opgange.
   Der uddeles brev til alle lejligheder med udadgående døre/vinduer.
   Nyhedsbrev udsendes næste gang sidst i august – efter næste møde – foreløbige emner:
   a. Regler for støjende adfærd – se punkt 2.h.
   b. Udskift af batterier.
   c. Udadgående vinduer
   d. Cykeloprydning
   e. Opsamling på håndværkeradgang – hvis der er behov for det.
   f. Ventilationsrens.
   g. Evt. nogen der vil have storskærmsstativet?
7. **Eventuelt**
   Intet

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde – tirsdag 12. august 2025

Til stede: Martin, Sabrina, Knud, Lasse og Ole.

Dagsorden

1. **Formelt**
    a. Dagsorden og referat fra 18. juni 2025 blev godkendt.
    b. Ole valgt som referent.
2. **Orientering siden sidst**
    a. Batterier er skiftet i alle låse mandag 4. august.
    Der planlægges udskiftning næste gang i juni 2027.
    b. Der er modtaget flere spørgsmål om rens af ventilation.
    Det er bestyrelsens holdning, at inspektion og evt. rens af vandrette ventilationskanaler er ejers egen opgave. Vi henviser til AirTeam – www.airteam.dk/kontakt - som står for service på ventilationsanlægget og derfor kender huset. Kommunikeres i nyhedsbrev.
    Der er udført generel service senest i februar 2025.
3. **Igangværende sager**
    a. Udadgående vinduer
    Ole orienterede om dialog med bygherre, entreprenør og advokat hen over sommeren.
    Status p.t. er at det på ingen måde er en holdbar løsning, at vinduer/døre kan falde ned på gaden. Der bliver derfor nu monteret PN-sikringsbeslag på alle 48 døre, som en midlertidig løsning.
    Vi forsøger at få placeret et ansvar for fejlprojektering hos bygherre, hvilket de ikke er specielt modtagelige overfor. De indgår dog fortsat i dialogen.
    P.t. er der skitseret 3 forskellige løsninger på nye vinduespartier, som formentlig vil kræve en kommunal dispensation i forhold til krav til støjdæmpning, før de kan sættes i værk. Vi har opgaven at få indhentet en dispensation/tilladelse til en konkret løsning, før der kan regnes på, hvad det så kræver teknisk og økonomisk.
    Samtidig arbejder vores advokat på en skrivelse omkring bygherres ansvar.
    Det kan tænkes, at det ender i en voldgift. I så fald er vi formentlig dækket for retshjælp via forsikringen.
    Når sikringsbeslagene er monteret, sendes skriftlig vejledning om brugen ud til alle berørte ejere. Samtidig pålægges de at sikringerne skal benyttes. Hvis et vindue blæser op og går i stykker uden at være sikret, vil det være ejers ansvar at udbedre skaden.
    Vores forsikring har afvist at dække den dør, der blæste ud i juni. De er bedt om at genoverveje.
    b. Gennemgang af varmevekslere
    Der har i juni været endnu en utæt veksler (i KTG 22). Den er udskiftet på Wavins regning, hvilket sender et signal om, at de påtager sig en eller anden form for ansvar.
    Sinding har hidtil kørt dialogen. Der er ikke sket meget hen over sommeren, men vi har fra bestyrelsens side behov for lidt mere progression i sagen. Martin og Ole tager et møde med Sinding.

c. Køleanlæg
Martin og Ole tager et møde med Sinding om, hvad der er op og ned i sagen. Målet er at få sagen afsluttet på et oplyst grundlag.
d. Spørgsmål om strømafbrydelse elevatorer og døre – primært CBG 59
Svar fra Sinding: Dørautomatikken på døren i nr. 59 og cykelkælderen mister sin låsefunktion under strømsvigt, så dørene kan betjenes.
ABA og røgudluftningen i opgang 59 er styret af batterier, der kontrolleres af servicefirma som en del af lovpligtigt eftersyn.
e. Opdatering af opslagene med information i alle opgange
Opgaven er i proces.
f. Fugning af sokkel på det lange hus.
Ifølge Sinding er der ikke sket noget hen over sommerferien.
Vi har indtryk af, at opgaven står lidt i stampe. Sinding rykkes for en tidsplan, så vi kan få lidt fremdrift.
g. Algebehandling (afrensning) på Hjørnehuset
Ifølge Sinding er der ikke sket noget hen over sommerferien.
Vi har indtryk af, at opgaven står lidt i stampe. Sinding rykkes for en tidsplan, så vi kan få lidt fremdrift.
h. 5 års gennemgang i øvrigt
- Status på lugtgener i kælderen – Sinding rykkes for en konkret plan.
- Entreprenøren er rykket for handling. Ole har fået et noget ukonkret svar pr. telefon.
Vi beder Sinding om at tage fat i entreprenøren for, hvornår de aftalte ting udbedres.
- Håndværkerne er p.t. på vej rundt for at udbedre forskellige ting – herunder fastgørelse af døre/vinduer. Vi mener ikke, at det er kommunikeret godt nok, at håndværkerne skal ind i lejlighederne i den forbindelse. Ole laver et opslag på Facebook.
Ifølge Sinding er der modtaget tilladelse til adgang fra cirka 2/3 af ejerne.
i. Storskærmen står stadig på taget. Lasse undersøger nye muligheder for at få den videre.

4. **Nye sager**
   a. Spørgsmål om opsætning af nøgleboks
   En beboer spørger, om hun må opsætte en nøgleboks udvendigt på KTG 20.
   Vi har tidligere i 2022 og 2023 drøftet muligheden, hvor vi afviste, at beboere må opsætte nøglebokse. Vi undersøgte om, der kunne etableres en fælles løsning, hvor foreningen har en masternøgle. Der fandt vi ikke en god løsning.
   Bestyrelsen holder fast i, at beboere ikke må opsætte nøglebokse.
5. **Arbejdsgruppe Orangeriet**
   Arbejdsgruppen holder første møde 13. august. Processen er det vigtigste. Så må vi se, hvad der kommer ud af det konkret.
6. **Grundejerforeningen / Regnvandslaug**
   Intet nyt fra Grundejerforeningen.
   Regnvandslauget blev stiftet i november 2024, hvor der blev valgt en bestyrelse, som vi så aldrig har hørt fra siden.
7. **Kommunikation**
   a. Nyhedsbrev: Lasse formulerer udkast.

   b. Hjemmeside: Lasse gennemgår og opdaterer hjemmesiden.
      Det undersøges, om vi kan få en webadgang til bestyrelsesmailen i stedet for at bruge en Gmail konto.
8. **Eventuelt**
   Intet.
9. **Næste møde** 6. oktober afholdes hos Martin.

Bestyrelsesmøde – Mandag 6. oktober 2025

Til stede: Martin, Sabrina, Knud, Lasse og Ole.

Referat

1. **Formelt**
   a. Godkendelse af dagsorden og referat fra 12. august 2025.
      Dagsorden godkendt.
      Det præciseres i forhold til referatet punkt 3d, at vi læser svaret fra Sinding som, at hoveddøren i nr. 59 er ulåst, hvis strømmen går.
   b. Valg af referent.
      Ole
2. **Orientering siden sidst**
   a. Postkasser til erhverv i gangen under hjørnehuset er udskiftet.
   b. Der er fortsat ind i mellem klager over Pizza Boys i forhold til støj. Der er løbende dialog mellem Sinding og udlejer, og vi holder det på det niveau indtil videre.
   c. Sinding har brugt meget ekstra tid på tilladelser til adgang – Det giver en ekstraregning.
   d. CBG 47, st. har fået fuldmagt til at ændre erhvervsareal til boligareal i BBR
   e. Bopælspligt og korttidsudlejning.
      En lejlighed i KTG 22 er ved at blive solgt til en feriefond til kortvarige ferieophold. Da lejligheden aldrig har været anvendt til helårsbeboelse, er den ifølge Aahus Kommune ikke omfattet af bopælspligt, og kan derfor godt anvendes til korttids udlån/leje. Har en lejlighed været anvendt til bopæl én gang, vil der være bopælspligt.
      Vores vedtægter fastlægger, at man må leje ud på sædvanlige vilkår, og vi kan derfor ikke i dette tilfælde modsætte os anvendelsen. Vi ønsker dog ikke en ejendom, som primært bruges til korttidsudlejning, men da de fleste lejligheder har været beboet, vil det heller ikke være i overensstemmelse med vedtægterne at benytte sådan en lejlighed alene til korttidsudlejning.
   f. Kontaktet FK Distribution omkring brug af cykelkælder til budvogne.
      Vi har et par beboere, der er avisbude, som bruger cykelkælderen til deres budvogne. Det fylder meget i en i forvejen overfyldt kælder. Ole kontakter budene i forhold til en mere hensigtsmæssig placering af vognene – og Lasse orienterer viceværten.
3. **Igangværende sager**
   a. Udadgående vinduer
      Udkast til brev til bygherre og entreprenør fra advokat blev gennemgået.
      Det skal præciseres, at der har været 1 et udfald og 1 nærved hændelse.
      Vi spørger lige advokaten, om det er bygherre eller entreprenør, vi skal henvende os

til. Entreprenør står vel principielt på mål for lovlighed i en totalentreprise?
Ejerne inviteres til informationsmøde 3. november 19:00. Lasse skaffer lokale.

b. Gennemgang af varmevekslere
Wavin undersøger en defekt veksler og har taget vandprøver, men er endnu ikke kommet til en konklusion. Martin holder snor i sagen sammen med Sinding.
Vi overvejer at inddrage advokat i sagen, men prioriterer dialog, så længe det er muligt.

c. Køleanlæg – opdeling af målere til de enkelte brugere
Worklife boliger og erhvervslejemål har alle indbygget køling.
Det viser sig, at køling af disse enheder ikke har været indarbejdet de årlige varmeregnskaber, så udgifterne til køling er betalt af fælleskassen. Der er monteret energimålere i de enkelte enheder, men det ikke den rigtige type målere, og de er ovenikøbet monteret forkert.
Der er tilbud på vej i forhold til montering af nye målere, så vi kan få køleforbruget indarbejdet i varmeregnskaberne. Martin holder snor i sagen.
Alle varmemålere skal i øvrigt skiftes i 2030 – er indarbejdet i vedligeholdelsesplanen.

d. Opdatering af opslagene med information i alle opgange
Står på ToDo liste.

e. Fugning af sokkel på det lange hus
Udfør og afsluttet.

f. Algebehandling (afrensning) på Hjørnehuset
Er på vej. Der sendes varsling til beboerne i forhold til beskidte vinduer efterfølgende.
Ejerne skal selv gøre vinduer rene, når arbejdet er fuldført.

g. 5 års gennemgang i øvrigt
Lugtproblemet i cykelkælderen er løst – nye kloakdæksler lader til at fungere.
Ole følger op med Sinding om der er yderligere uafklarede sager.

h. Bortskaffelse af storskærmen
Står på ToDo liste.

4. Nye sager

a. Rottebekæmpelse.
Viceværten vil gerne af med fælderne. De står ofte i vejen, når der fejes.
Aftalen koster 8.000 om året og inkluderer 4 årlige besøg, 21 kontrolpunkter og service på 1 mekanisk rottespærre. Viceværten siger, han aldrig har set tegn på rotter.
Lasse melder tilbage til viceværten at kasserne kan fjernes, men at der fortsat skal være service på rottespærren.

b. Parkering i gården
Udfordringen med parkering i gården har været stigende i en periode. Der er principielt parkeringsforbud, men det accepteres, at beboere lejlighedsvist og kortvarigt parkerer ved siden af handicappladsen. Der er dog biler, som længe har parkeret der dagligt, hvilket ikke er acceptabelt. Der er også jævnligt parkerede biler på brandvejen, hvilket slet ikke er acceptabelt.
Vi forsøger at holde problemet i skak, ved at sætte sedler på bilerne.

c. Afskærmning stuelejligheder.
Vi accepterer afskærmning på terrasser i stueplan op til en halv meter i højden med

f.eks. plantekasser (planterne må være højere), trådhegn eller lignende, som ikke væsentlig ændrer bygningens udseende.

d. Utæt vandrør i kælderen
   Er rørstykke var udført med galvaniseret rør mellem rustfrie rør, hvilket har givet en tæring og efterfølgende utæthed. Det er et lovkrav, at man ikke må blande materialer på den måde.
   Vi skal have opmærksomhed på, om der kommer flere utætheder.
   Lasse oplyser viceværten om, at vi ønsker en kvartårlig rundering i hele ejendommen for at tjekke for utætheder. Spørger samtidig til, om vi må se viceværtens årshjul. Måske vi har input til den.

5. **Arbejdsgruppe Orangeriet**
   Sabrina orienterede om arbejdsgruppens drøftelser. Det er en god proces.
   Der skal afholdes et møde mere på denne side af jul. Der er rimelig enighed om tingene, men vi får først en endelig tilbagemelding, når alt er drøftet færdigt.
6. **Grundejerforeningen / Regnvandslaug**
   Grundejerforeningen holder næste møde 23. oktober. Intet nyt fra Regnvandslaug.
7. **Kommunikation**
   a. Lasse undersøger, om vi kan få adgang til webmail eller lignende til bestyrelse@aeggepakkeriet.dk. Nu bruger vi en gmail, hvilket kan være lidt forvirrende.
8. **Eventuelt**
   Der trænger til en kælderrengøring – også efter skift af kloakdæksler. Lasse taler med vicevært.
   Erhvervsaffald bliver ofte smidt i de offentlige affaldsstationer i stedet for containerne til erhvervsaffald. Det bidrager til at affaldsstationerne indimellem bliver overfyldt. Ole sender en mail til udlejer, så de kan præcisere overfor lejerne, at de skal bruge deres egne containere.
9. **Næste møde 4. december.**

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Referat bestyrelsesmøde – Mandag 20. november 2025

Til stede: Martin, Sabrina, Lasse og Ole – afbud fra Knud.

Dagsorden

1. **Formelt**
    a. Godkendelse af dagsorden og referat fra 6. oktober 2025.
    Godkendt.
    b. Valg af referent.
    Ole.
2. **Orientering siden sidst**
    a. Aftalen om rottesikring er reduceret, som besluttet på seneste møde. Besparelse 7.900 plus moms.
    b. Ved afrensning af hjørnehuset blev der konstateret fuger i dårlig stand. Accepteret udbedring – tilbudspris 23.000. Udbedret 17. – 19. november.
    c. 4 ud af 6 work-life boliger mod Carl Blochs Gade får skiftet vinduer 26.-27. november.
    d. Møde med erhvervslejere 12. november Udlejers referat fra mødet fremsendt. Fokus på støj, gener og affaldshåndtering. Det er aftalt, at der sendes et brev fra bestyrelsen til de ejere, der bor over Pizzaboys, hvor vi skitserer rammerne for erhvervslejernes aktiviteter. Udkast godkendt. Talt om forskellige affaldsløsninger. Pladsen til erhvervsaffald er underdimensioneret. Ros til udlejer for god dialog og vilje til at finde løsninger.
3. **Igangværende sager**
    a. Udadgående vinduer. Carsten Jensen deltog i drøftelsen af dette punkt. Informationsmøde afholdt 3. november, hvilket affødte nogle spørgsmål til advokaten omkring ansvarsspørgsmålet. Advokaten har svaret og Carsten er tilfreds med svaret. Vi afventer stadig svar fra bygherre/entreprenør – de fik brev 14. oktober. Advokaten har rykket for svar. Hvis vi ikke snart får svar, kan næste skridt være at indlede en syns- og skønsforretning. Carsten har skimmet byggesagen hos Aarhus Kommune, hvor man blandt andet kan se entreprenørens forsikring, som dækker op til 10 år. Carsten vil gerne være bisidder på den fortsatte proces.
    b. Gennemgang af varmevekslere Carsten Jensen deltog i drøftelsen af dette punkt. Wavin fralægger sig ansvaret for de defekte varmevekslere og henviser til, at det må være et driftsmæssigt problem. Der er registreret 12 defekte varmevekslere de seneste 2½ år. Nogle med vandskade til følge. Der kan være vekslere, som ejere selv har skiftet, uden vores vidende. Tvivl om, hvorvidt vi har en sag i forhold til 5. års gennemgang. Vi beder advokaten komme med en vurdering.
    c. Køleanlæg – opdeling af målere til de enkelte brugere Modtaget tilbud på udskiftning af målere m.v. så der kan afregnes for køling separat til hver lejlighed. I 2027 skal man måle alt forbrug. Så vi skal have en løsning. Søren fra Sinding har sendt sagen til entreprenør. Afventer svar. Martin følger op med Sinding på status.
    d. Opdatering af opslagene med information i alle opgange
    Er afleveret til Sinding og bliver udskiftet snarest.
    e. Bortskaffelse af storskærmen
    På ToDo listen.

   f. Årshjul fra vicevært Lasse har talt med viceværten. Vi vil også gerne have en årsplan og en fast mandagsrunde. Lasse følger op.

4. **Nye sager**
   Ingen nye sager
5. **Arbejdsgruppe Orangeriet**
   Der er fortsat god proces. Arbejdsgruppen efterspørger en budgetramme for nyanskaffelser. Bestyrelsen opfordrer til, at arbejdsgruppen skitserer den bedst mulige løsning med mulighed for etapeopdelinger. Så kan vi efterfølgende vurdere, hvad der er råd til at gennemføre. Gruppen har møde igen i januar.
6. **Grundejerforeningen / Regnvandslaug**
   Grundejerforeningen afholdt møde 23. oktober. Der har været lidt udskiftning blandt repræsentanterne. SØM ejendomme er meget fraværende. Fokus på daglig drift af udenomsarealerne. Sabrina spurgte til, om der er et plan for prioritering af opgaver de kommende år? Det er der ikke. Der er ganske få penge at disponere over ud over normal drift.
   Intet nyt fra Regnvandslauget.
7. **Kommunikation**
   a. Lasse skriver et nyhedsbrev med fokus på:
      i. Information om rammer for erhverv generelt – støj, gener, affald.
      ii. Afslutning på cykeloprydning.
      iii. Nytår på taget.
      iv. Varsling af generalforsamling.
   b. Kan vi få adgang til webmail eller lignende til bestyrelse@aeggepakkeriet.dk. Nu bruger vi en gmail, hvilket kan være lidt forvirrende. Lasse undersøger – er på ToDo listen
8. Eventuelt
   Ole er ved at sælge sin lejlighed og forventer derfor ikke, at genopstille til formandspost/bestyrelse næste år.
9. **Næste møde**
   2. februar 2026

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Referat bestyrelsesmøde – Mandag 2. februar 2026

Til stede: Martin, Sabrina, Lasse og Ole.
Fraværende: Knud

Dagsorden

1. **Formelt**
   a. Godkendelse af dagsorden og referat fra 20. november 2025 - Godkendt
   b. Valg af referent - Sabrina
2. **Orientering siden sidst**
   a. Forsikringen er varslet en stigning på 23% i 2026. Mægler oplyser, at det umiddelbart er en generel stigning i branchen.
   Ingen bemærkninger.
   Bestyrelsen har ikke behov for at udfordre stigningen på nuværende tidspunkt.
   b. Der har været smadret et vindue i taget i Orangeriet. Årsag ukendt.
   Det vurderes umiddelbart, at vinduet er udskiftet. Lasse følger op med Søren.
   c. Ole har haft et møde med ejere over PizzaBoys omkring støjgener. De ønsker, at vi ændrer vedtægterne, så erhvervslejemål er omfattet af husordenen. Det kan vi umiddelbart ikke, da det reelt vil være delvis ekspropriation af erhvervslejemålene at fratage dem rettigheder, som var gældende, da de blev købt. Har fodret dem med lokalplan og kommunens restaurationsplan. Beboerne vil dog fortsat undersøge mulighederne for at begrænse erhvervsaktiviteter i aftentimerne, og har i øvrigt klaget igen til Sinding over støj.
   Bestyrelsen fastholder tidligere tilbagemelding: beboerne må kontakte kommunen.
   Der er fortsat god dialog med ejerne af erhvervslejemålene.
   d. En beboer har spurgt om vi kan gøre mere for at stoppe parkering på brandvejen?
   De gule parkeringssedler deles med bestyrelsen, så flere kan reagere og få fjernet biler.
   Der blev drøftet mulighed for lukning af brandvejen.
   Lasse tager dialog med SØM Ejendomme om mulighederne.
   Trafikken ødelægger græs- og flisearealer i gården og kan spærre for udrykningskøretøje
3. **Igangværende sager**
   a. Udadgående vinduer Syns- og skønssag er nu oprettet hos domstolene.
   Vi kan få adgang til sagsmappe hos domstolene via mitID. Hvem vil gerne have det? Vi har afvist at Kaj Ove Madsen kan nedskrive deres garantistillelse, til Syns- og skønssagen er afsluttet. Statusskrivelse fra advokat vedlagt. Desværre tyder det på, at vi ikke har retshjælpsdækning, som vi forventede.
   Martin overtager sagen sammen med støtte fra Knud og Carsten.
   Der kommer information i næste nyhedsbrev.
   b. Gennemgang af varmevekslere
   Endnu en veksler er skiftet i juleferien. Hvem skal betale for det fremover. Hidtil har leverandør eller forsikring betalt. Skal der igangsættes en generel udskiftning af alle vekslere?
   Det blev drøftet at indkøbe batterier til alle lejligheder og uddele dem, i håb om at flere beboere udskifter dem. Lasse undersøger regler for indkøb af varmevekslere og mulighed for at pålægge udgiften den enkelte ejer. Sabrina undersøger pris på indkøb af nye vekslere til alle lejligheder samt installationspris.
   Foldby VVS kender ejendommen.
   Martin sender teknisk information videre til Sabrina hvis nødvendigt
   c. Køleanlæg – opdeling af målere til de enkelte brugere

Entreprenør har tilbudt at betale for udskiftning af målere og opsætning af køleregnskab. Opgaven er bestilt 15. december. Martin følger op med Søren.

d. Bortskaffelse af storskærmen

Ingen ny status.

e. Årshjul fra vicevært

Intet nyt. Lasse følger op med Søren.

4. **Nye sager**
   a. Ingen nye sager
5. **Arbejdsgruppe Orangeriet**

   Arbejdsgruppen fremlagde forslag til tagterrassen, som blev positivt modtaget.
   Anslået udgift ca. 80.000 kr. til indkøb, ekskl. håndværkerarbejde m.v.
   Zone 1 er umiddelbart godkendt.
   Bestyrelsen ønsker at få zone 2 med som punkt på generalforsamlingen.
   Sabrina arbejder på eventuel visualisering.
6. **Grundejerforeningen / Regnvandslaug**

   Ingen yderligere information end det, der fremgår af referatet fra grundejerforeningsmødet.
   Ingen nye oplysninger fra regnvandslauget.
7. **Kommunikation**
   a. Vores hjemmesideleverandør er gået konkurs, men har overdraget domæne, webhotel mv. til os, så vi selv kan styre det fremover. Vi har dermed nu også adgang til webmail på bestyrrelse@aegggepakkeriet.dk.

   b. Nyhedsbrev omkring: Generalforsamling

   Lasse udarbejder nyhedsbrev

   c. Parkering på brandvej

   jf. punkt 2d
8. **Konstituering**
   a. Ole udtræder af bestyrelsen. Hvem tager ansvar frem til generalforsamling 6. maj.

   Knud er næstformand og står officielt som formand frem til valg i maj – det forventes ikke at Knud tiltræder som formand herefter.
   Aktuelle opgaver en delt blandt bestyrelsens medlemmer
9. **Eventuelt**

   Intet
10. **Næste møde**

    8. april 2026

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Referat bestyrelsesmøde – Mandag 8. April 2026

Til stede: Martin, Sabrina, Lasse og Knud

Dagsorden

1. **Formelt**
    a. Godkendelse af seneste referat og dagsorden - Ingen kommentarer
    b. Valg af referent - Sabrina
2. **Aktuelle sager/projekter**
    a. Køleanlæg - status ved Martin
    Der afventes fortsat levering af nye anlæg grundet leveringstid.
    b. Vinduespartierne - status ved Knud
    Bestyrelsen ser med stor alvor på den farlige situation med de udadgående vinduer, særligt ud mod Carl Blochs Gade, som risikerer at blive revet løs af vinden.
    Der er rejst sag over for bygherre, og der er nu anlagt en syns- og skønssag for at få afklaret, om konstruktionen er i strid med gældende regler.
    Såfremt ejerforeningen får medhold, er planen at etablere en mere sikker løsning.
    Indtil videre afholder ejerforeningen løbende udgifter til faglig rådgivning og advokatbistand.
    c. Orangeriet - status ved Sabrina
    Der indhentes tilbud på, at ejerforeningen selv står for indkøb af møbler.
    d. Indkøb af nye vekslere til hele ejendommen - status ved Sabrina og Lasse*
    Martin bistår med teknisk viden i dialogen med Foldby VVS omkring pris.
    Prisen fremlægges som beslutningspunkt på generalforsamlingen.
3. **Stort og småt siden sidst**
    a. Adgangssti gennem bed med ladcykel?
    Bestyrelsen ønsker, at beboeren selv etablerer en adgangsvej, så grus og skærver ikke spredes på fællesarealerne.
    Der er forståelse for behovet for adgang, og denne vil ikke blive begrænset, men skal ske med respekt for fællesarealerne.
    Sabrina udarbejder et udkast til kommunikation.
4. **Grundejerforeningen**
    a. Svært at holde møder med skiftende medlemmer (og kun lidt interesse)
    Lasse forsøger at holde møder i gang, men det er vanskeligt grundet skiftende deltagelse og begrænset interesse.
    b. Ny sag med vand fra kloakkerne - hvem har ansvaret?
    Hvis problemet ikke skyldes opstuvning i hovedbrønden, er det ikke grundejerforeningens ansvar.
    I så fald påhviler ansvaret de enkelte ejendomsejere.
5. **Generalforsamling i Ejerforeningen**
    a. Ingen indkomne forslag
    b. Forslag fra bestyrelsen - indkøb af varmevekslere og ordning med omdeling af batterier
    Lasse udarbejder udkast til forslag om indkøb af nye varmevekslere til generalforsamlingen.
    Derudover udarbejder Lasse et udkast til bestyrelsens beretning, hvortil alle bidrager med relevante informationer.
6. **Eventuelt**
    Intet

Protokol – Ejerforeningen Æggepakkeriet

Referat bestyrelsesmøde – Onsdag 27. maj 2026

Til stede: Martin, Sabrina, Lasse, Knud og Tina
Fraværende: Astrid

Dagsorden

1. Formelt

a. **Godkendelse af seneste referat og dagsorden** - Ingen kommentarer
b. **Valg af referent** – Sabrina
c. **Introduktion til bestyrelsesarbejdet**
Der blev givet en kort introduktion til bestyrelsesarbejdet for Tina, som er nyt medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen tog en præsentationsrunde, hvor de enkelte medlemmer fortalte om deres kompetencer og ansvarsområder, så Tina kunne få et indblik i bestyrelsens samlede sammensætning og arbejdsområder.
d. **Konstituering af bestyrelsen**
Bestyrelsen konstituerede sig som følger:
· Sabrina valgt som formand
· Martin valgt som næstformand
· Lasse fortsætter som kasserer
e. **Mødekalender**
Følgende mødedatoer blev fastlagt:
· Onsdag den 19. august 2026
· Onsdag den 28. oktober 2026
· Torsdag den 3. december 2026 (julefrokost)
· Onsdag den 6. januar 2027
· Onsdag den 17. marts 2027
· Onsdag den 12. maj 2027 (forventet generalforsamling)

2. Aktuelle sager/projekter

a. Køleanlæg - status ved Martin
Martin orienterede om, at projektet fortsat forventes gennemført i løbet af året. Der mangler fortsat målere, og projektets igangsættelse afventer levering af nødvendigt materiale.
b. Vinduespartierne - status ved Knud
Der er ingen ny status på sagen, som fortsat er under behandling.
Tina har udtrykt interesse for at blive introduceret til sagen og følge arbejdet.
Knud og Martin sørger for at give Tina en nærmere introduktion til projektet.
c. Orangeriet - status ved Sabrina
Indkøb igangsættes i samarbejde med Sinding.
d. Nye vekslere – status efter ekstraordinær generalforsamling
Knud udarbejder et oplæg til Sinding med henblik på det videre arbejde.
Oplægget skal blandt andet omfatte forhold vedrørende Thermex- og Wavin-målere samt andre forhold, som der skal tages særligt hensyn til i forbindelse med indkøb af nye vekslere.

3. Stort og småt siden sidst

a. **Opsamling fra generalforsamlingen/Grundejerforeningen**
   Parkering på brandvej - Bestyrelsen gennemgik området og markerede ønskede placeringer for ny skiltning af brandvejen. Lasse tager dialogen med Jan og Søren om mulighederne for opsætning af nye skilte.
   Hoveddør i nr. 59 - Hoveddøren i nr. 59 har vanskeligheder med at lukke korrekt i blæsevejr. Lasse tager kontakt til Jan med henblik på at få døren justeret, så den lukker lidt hårdere i de sidste centimeter.
b. **Håndtering af e-mails og henvendelser til bestyrelsen**
   Lasse håndterer som udgangspunkt foreningens mailboks, så længe antallet af henvendelser er på et overskueligt niveau. Sabrina og Knud følger med i indbakken for at bevare overblikket over indkomne henvendelser og aktuelle sager.
c. **Temperatur på varmegenvindingssystemet**
   Martin kommenterer på Facebook-opslaget vedrørende temperaturforholdene. Han præciserer, at anlægget ikke er udstyret med aktiv køling, og at det derfor ikke er muligt at nedkøle den luft, der blæses ind i lejlighederne.

4. Eventuel

Ingen indkomne forslag