

Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 18. juni 2020

Til stede: Pernille, Stine, Kåre, Knud og Lasse fra den nyvalgte bestyrelse samt Geornette 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. Geornette og Jan rådgav dels om hensigtsmæssige procedurer og hjalp med at afklare spørgsmål af både praktisk og mere principiell art. Sinding & Co. tager sig af driften af selve ejendommen, de tekniske installationer og de forskellige serviceaftaler, som rengøring og graffiti-forsikring. 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 Bestyrelsens 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

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 nærmere regler aftales på næste møde - der vil nok også være nogle tilfælde, hvor beboere med uforholdsvist 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.

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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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 Geornette 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 gennearbejdet 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

Lasse Broby Rieks

Næstformand

Formand

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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 dørtелефoner, der ikke virker eller hylér. 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 viceværtten 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.

Indtil hjemmesiden kommer op er det vigtigt at få et Nyhedsbrev ud med lidt om bestyrelsens arbejde og diverse gode råd, info om viceværtten 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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

- 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

Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 5. november 2020

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

Dagsorden

1. Godkendelse af referat og dagsorden
2. Den daglige drift
3. Status på igangværende projekter
4. Fremtidige projekter - til generalforsamlingen
5. 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 fornedet. Dette nulstiller enheden, der så blot skal klikkes på igen. Dørtelefonen ved opgang 43 hylér 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 opfordres til at alle i løbet af aftenen kan komme op på taget og nyde fyrværkeriet - med passende afstand til andre.

Cykelkælderer 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 tidshorizont 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

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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 Rambøll 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

Næstformand

Lasse Broby Rieks

Formand

Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 14. januar 2021

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

Dagsorden

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

Cykelkælderer 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 aktuell. 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 grafikerer, 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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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 hjemstav, Christiansfeld, bragt ud til hver lejlighed.

Pernille Nissen Byg

Stine Hindby

Kåre Madsen

Kasserer

Knud Simonsen

Næstformand

Lasse Broby Rieks

Formand

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 - byggherre 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 nøglebrikssystemet 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 - blandt 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 oprindeligt 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

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

Ejerforeningen Æggepakkeriet

Bestyrelsesmøde - torsdag den 15. april 2021

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

Dagsorden

1. Godkendelse af referat og dagsorden
2. Aktuelt
3. Projekter
4. Generalforsamlingen
5. 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 tidnok 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

Lasse Broby Rieks

Næstformand

Formand

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 Geornette 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 Spiselaugget. 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.

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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

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 cykelkælderens. 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.

Elevatorene 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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

Pernille Nissen Byg

Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig

Kasserer

Knud Simonsen

Næstformand

Lasse Broby Rieks

Formand

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 cykelkælderens 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/plexiglas 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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

Pernille Nissen Byg

Sabrina Leonora Helstrup

Ole Sig

Kasserer

Knud Simonsen

Næstformand

Lasse Broby Rieks

Formand

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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. 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 endelige 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.

Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

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

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 reklamations sag overfor KOM i forhold til lamperne på cykelrampen, da elektrikereren 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 viderefordre 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.

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