

# 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

---

Lasse Broby Rieks

Næstformand

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 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.

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](mailto: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 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 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](http://vokseverk.dk), der oprindeligt har lavet salgssiden [aeggepakkeriet.dk](http://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

# 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

- 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

- 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

- 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.

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad. 4.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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



# 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

A. Godkendelse dagsorden og underskrift af referat - Dagsorden blev godkendt

B. Valg af referent - Sabrina blev valgt

Ad. 2

A. Sinding & Co – postkasser, forsikringsager, elevator etc.

Der er nogle igangværende forsikringskader (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 gennemførelse 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.

Ad. 3

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.

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

## Ad. 4

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

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

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 Spiselaugget i forbindelse med julearrangement d. 1. december kl. 17 på tagterrassen.

b. Sabrina booker Godsbanen til Generalforsamling d. 25. maj 2023.

## Ad. 7

A. Ingen input

---

Per Frederiksen

---

Sabrina Leonora Helstrup

---

Ole Sig

Kasserer

---

Knud Simonsen

Næstformand

---

Lasse Broby Rieks

Formand

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

## Bestyrelsesmøde - onsdag den 1. marts 2023

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

### Dagsorden

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

- A. Afregningen for vand i boligen med defekt vandmåler, afsluttes med afregning i forhold til tidligere år.
- B. Forslag om nøglebokse, henlægges grundet manglende teknisk løsning for masternøgle.
- C. Udarbejdelse af årsplan udskydes.

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

D. Det besluttes at etablere område i cykelkælderens forbeholdt elcykler, i området uden cykelstativer.

E. 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

# 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 jævnlige - 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

# 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.*

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

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. 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.*

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

Ad. 7 Sociale tiltag

A. Julearrangement for beboerne

*Bestyrelsen ønsker at afholde julearrangementet 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

---

Per Frederiksen

---

Sabrina Leonora Helstrup

---

Ole Sig

Kasserer

---

Knud Simonsen

Næstformand

---

Lasse Broby Rieks

Formand



# 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 projekter 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.

#### 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, støjkraevne såvel som kvaliteten.

#### Ad. 5 For beboerne

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

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 legehuse, 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

# 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 - indsvining.

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.

#### Ad. 4 Vedligeholdelsesplan

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

Højhuset, 1 stk. opgang:

Forrum stueetage fuldmale, overflader på døre i forrum eftergås, trappeopgang pletspartles, -slibes og pletmales.

Langhuset, 3 stk. opgang:

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

# 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 Ejendommens problem, eller et fælles problem?  
Lasse arbejder videre på at få en bedre løsning.
- f. Efter flere indbrud i cykelkælderens, blev det drøftet, om vi kan sikre kælderens 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.

#### Ad 5. Regnvandslaug, Grundejerforening og Parkeringslaug

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

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

- 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 Vilkår 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 fratage 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.

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 Sinding, så vi får Søren og Kasper med.

# Ejerforeningen Æggepakkeriet

## 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

# 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.



# Ejerforeningen Æggepakkeriet

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

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