

Referat for bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september kl. 10.00

Tid: Lørdag den 15. september 2012, kl. 10.00 til 13.00

Sted: Lille Sandvig – Jørn Bendtsen

Deltagere: Jesper Witzke, Hans Kümler, Jørn Bendtsen, Tom Krause og Charles Nielsen.
Lars Kofod (vicevært) deltog under punkt 7 - forberedelse af arbejdsdag.

Dagsorden

1. Velkomst
2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde – 16. juni 2012.
3. Administration og økonomi
4. Fælles installationer og bygninger
5. Det grønne områder
6. Ejernes aktiver - herunder ansøgninger
7. Forberedelse af arbejdsdag
8. Forberedelse af generalforsamling
9. Eventuelt
10. Næste møde

1. Velkomst

Charles bød velkommen til bestyrelsesmødet.

2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Administration og økonomi

Årsprogram 2011 - 2012

- Lars startede den 16. april og slutter den 26. oktober 2012.
- Pool åben i perioden 1. juni – 31. august, plus/minus 14 dage afhængig af vejret. Poolen blev renset primo juni og officielt åbnet den 13. juni. Poolen blev lukket den 10. september.
- Bestyrelsesmøder: 13. november, 25. februar, 5. maj, 16. juni og 15. september.
- Arbejdsdag: 5. maj – 20 personer inkl. Lars – 10 huse repræsenteret
- Arbejdsdag 13. oktober – Værftet er bestilt (Hans Kümler)
- Generalforsamling: 14. oktober – Værftet er bestilt - to retter + kaffe (Hans Kümler). Hans Bech spørges vedr. dirigent.

Økonomi

Bestyrelsen gennemgik det modtagne udkast til regnskab for året. Resultatet er et overskud på kr. 73.000 mod budgetteret overskud på kr. 20.000. Bestyrelsen vurderer resultatet som fint.

Vicevært

Ejeren af hus nr. 24 har orienteret foreningen om at der har været en påkørsel af huset, og videre antydnet, at det kunne være sket i forbindelse med græsslåning. Det er, i forbindelse med at sagen er undersøgt, kommet frem, at en ejer i et af de andre huse har set en bil med bådtrailer påkøre huset.

Bestyrelsen har besigtiget skaden, og efterfølgende meddelt ejeren, at der er tale om en bådtrailer påkørsel, og at skaden derfor er at betragte som en almindelig forsikringskade, som skal meldes til Bornholms Brand - parcelhusforsikringen.

Administrator

Charles har rykket Administrator for 2012 administrationsaftale. 2011/12 er håndteret i forlængelse af den aftale der var gældende i 2010/11. Administrator har oplyst, at en ny aftale for 2013 er under udarbejdelse, idet der er kommet nye love, som kræver mindre justeringer.

Opgaven med kontrol af Fordelingstallene udestår.

Administrator har oplyst, at der i 2012 er kommet en ny ejer i kredsen.

Charles oplyste, at vi skal have materialet til generalforsamlingen klar, så Administrator kan modtage det senest den 25. september.

Solceller

Det er endnu ikke undersøgt om der er elmåler med i de modtagne tilbud, og hvis ikke, hvad måling af produktionen i givet fald vil beløbe sig til.

Udvendig isolering af husene

Bestyrelsen har, som det har fremgået af flere referater, arbejdet med udvendig isolering af husene.

Som det tidligere er nævnt er situationen den, at der er en tinglyst deklARATION for området der grundlæggende kræver, at husene enkeltvis og sammen fremstår som et hele. Derudover er dele af området fredet og endelig er dele af området omfattet af Fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Vi har forespurgt BRK, som er myndighed, om der kræves ansøgning om dispensation for udvendig isolering.

Og for ikke at ændre husenes fremtoning og udseende radikalt og for at bevare udtrykket med udhæng på facader og gavle, har vi forespurgt på en udvendig efterisolering på 45mm gennemført i forbindelse med facadeudskiftning. Den samlede isoleringstykkelse vil således blive ca. 100 mm., og den samlede vægtykkelse vil blive forøget med ca. 63mm, hvorved udhæng ved facader og gavle bliver tilsvarende 63 mm mindre. Endvidere vil bygningen fremstå med 63mm false ved vinduer og udvendige døre. Husenes udvendige beklædning ændres ikke.

For så vidt angår indvendig isolering, har vi meddelt, at det er vanskeligt at gennemføre grundet relativ små rumstørrelser samt vinduespartier placeret i væghjørner.

Regionskommunen har ved mail af den 15. august meddelt os, at den beskrevne udvendige isolering, ikke vil kræve dispensationsansøgning fra hverken tinglyste deklaration eller fortidsmindebeskyttelseslinjen - for de huse der er omfattet heraf.

Endvidere har BRK ved mail den 16. august meddelt, at efterisolering ikke betragtes som en udvidelse af etagearealet, og derfor ikke kræver byggetilladelse. Udvidelser skal meddeles til BBR.

For så vidt angår Bygningsreglementets generelle krav om isolering af ydervægge - hvor kravet er en U-værdi på 0,25, svarende til 165 mm mineraluld, er situationen den, at der er en undtagelsesbetingelse for huse der er omfattet af tinglyst bevaringsdeklaration. Det betyder, at vi kan "nøjes" med den udvendige isolering. BRK har bekræftet dette ved mail af 10. september 2012.

Samlet betyder det, at foreningen har lov til at give tilladelse til udvendig isolering af husene, såfremt isoleringen gennemføres i overensstemmelse med de tegninger som vi har foreholdt BRK. Og som det gælder alle andre ændringer skal den enkelte ejer ansøge foreningen forud for ændringer kan iværksættes.

For så vidt angår udvendig isolering, har ejeren af hus nr. 50 tidligere ansøgt foreningen om tilladelse hertil. Foreningen har med baggrund i den modtagne tilladelse fra BRK meddelt ejeren af hus nr. 50, at huset - som prøvehus, kan efterisoleres udvendigt, under forudsætning af at det gennemføres i overensstemmelse med de tegninger som vi har fået vurderet af BRK.

Når arbejdet er tilendebragt, vil foreningen tage løsningen op til fornyet vurdering, og på den baggrund beslutte, om det er en løsning som kan danne grundlag for en principiel løsning.

4. Fælles installationer og bygninger

Installationer

De besluttede afløbsopgaver gennemføres i efteråret.

Det er dels etablering af regnvandsfaskine ud for lejlighed 74 – på modsatte side af vejen. Løsningen vil sikre at tagvandet fra den del af centerbygningen ledes væk fra vejen. Opgaven vurderes at kunne udføres for under kr. 20.000.

Og videre, drænarbejdet ved hus nr. 6. Arbejdet ventes at kunne gøres for under kr. 35.000. Jørn Bendtsen taler med Jørn Sonne om løsningen inden iværksættelse.

I forbindelse med den opgave er det planen at den Japanske pileurt på bålpladsen overfor hus nr. 6 fjernes, og der køres et par læs jord på og sås græs.

Centerbygningen

I forbindelse med sommerens regnvejr blev der konstateret vandindtrængen i lejlighed 72. Vi fik efterfølgende taget over lejlighed 72 gået efter, og konstaterede en del knækkede tagsten under solfangeranlægget, samt vandindtrængen som følge af gennemskruninger af beslag fra solfangeranlægget. Det er efterfølgende bragt i orden. Foreningens omkostning herved har beløbet sig til kr. 25.000.

Indgang til Centerbygningen

Jørn og Jesper har renoveret indgangen til Centerbygningen ved poolen - Rønne granit. Det ser rigtigt godt ud. Tak for det.

Vaskeri

Bestyrelsen arbejder videre med opgaven om at beskrive bedre vaskeriforhold, som det blev besluttet på generalforsamlingen, med henblik på at kunne fremlægge et beslutningsforslag på generalforsamlingen.

I det følgende er to forslag beskrevet.

Forslag A: omfatter en løsning hvor det installeres yderligere en vaskemaskine i det eksisterende vaskeri, og væggen mod lejlighed 73 isoleres.

Forslag B: omfatter en løsning hvor vaskeriet flyttes til det store rum i Centerbygningen, hvor der etableres set rum hertil. Det forslag kan suppleres med yderligere tumbler. Tegning. Der er vand og el i rummet, og ideen er at etablere maskinerne på en hævet vaske-ø midt i rummet. I forbindelse med vaskeriets etablering, skal der lukkes huller i gulvet, og bordet i hjørnet skæres ned. Det fritstående bord langs vest væggen kan flyttes ind i vaskeriet, hvor det kan bruges som aflægge bord.

	Forslag A - Eksisterende	Forslag B - Flytning
Køb af yderligere vaskemaskine + sokkel	36.000	36.000
Tilslutning af vaskemaskine	3.000	3.000
Isolering af væg mod lejlighed 73	7.000 - overslag	
Etablering af væg i centerbygning		15.000 - Lars, overslag
Flytning af ekst. vaskemaskine og tumbler		3.000
Nye sokler til flyttede maskiner		5.000
Tilslutning af 3 maskiner		9.000
I alt:	46.000	71.000
Køb af yderligere tumbler		27.000
Tilslutning af tumbler		2.000
I alt:		100.000

Tilbud på ny vaskemaskine, tumbler og vvs installation fra Tejn Smedeforretning
Forslaget fremsættes på generalforsamlingen.

Legepladser

Det er vurderingen, at vore legepladser, hvortil offentligheden har adgang, ikke helt lever op til gældende krav. Bestyrelsen har på den baggrund besluttet at få en inspektion af legepladserne - hvad skal til for at de lever op til dagens krav. Der indhentes tilbud fra to bornholmske Legepladsinspektører.

Vand- og el aflæsning

Vand og el er læst af ultimo september.

Pool

Poolen blev lukket 10. september. I år, er der efterladt lidt vand i poolen - efter råd fra andre.

Lars har haft en del problemer med at dosere kemikalier i sommer. Doseringspumpe skal skiftes. Der er tillige konstateret en læk i rørsystemet og en defekt pumpe.

Hans oplyste, at det fortsat er et problem, at mange ser stort på reglerne om at vaske sig inden poolen bruges.

Oplyste videre, at Lars flere gange har observeret små børn i poolen uden opsyn af voksne.

Det er bestyrelsens vurdering at reglerne er gode nok, men at de skal indskræmpes.

Tilstandsrapport – Centerbygningen

I forbindelse med at der er flere lejligheder til salg, er foreningen blevet rykket for Tilstandsrapport for Centerbygningen, idet den tidligere udarbejdede har overskredet sidste salgsdato. Tilstandsrapporten har 6 måneders holdbarhed. Derudover skal der også laves el-tjek, og at en sådan har et års holdbarhed.

Foreningen har bedt Mogens Ørum (Bo-Tjek) om at udfærdige de to rapporter - pris kr. 10.000. Rapporten blev afleveret til os ultimo juni. Prisen er m² afhængig.

Løbende opdatering beløber sig til kr. 9.400,00 (3.100 + 3.100 + 3.200).

Bestyrelsens forståelse af situationen er den, at køber kan vælge ikke at få rapporten lavet - og på den måde få et nedslag i prisen.

Bestyrelsen diskuterede og besluttede, at stille forslag på næste generalforsamling om, at omkostningerne til Tilstandsrapporter skal afholdes af dem der i et givet år har deres bolig til salg, og ikke af alle ejere, idet der er en gruppe, som ikke har til hensigt at sælge, og følgelig ikke synes at skulle deltage i dokumentation for salg hvert eneste år.

I 2012 er et hus handlet, 6 er fortsat til salg på nettet og et hus har et skilt i vinduet, hvor der står til salg.

5. Det grønne område

Det grønne område

Tom har været en tur gennem Æblehaven og fået mange til at komme med forslag.

Sammenfattende er der enighed om at området skal forblive som det er, med beskæring årligt, og nyplantning når gammelt falder. Forslag om at plante frugtbuske, figen, sommerfuglebusk og lidt æble/pæretræer.

Der er ønske om at der plantes lidt mellem husene.

Med det udgangspunkt er forslaget, at der plantes 3 træer ved klippepartiet ved hus 11-12. Og ved de "sorte huse" kan 3-4 stubbeplantninger fjernes og der vil være plads til 2-3 træer næste år.

Forslag om røn ved hus 57 og 62.

6. Ejernes aktiver – ansøgninger mm.

Hus nr. 58

Ansøgning om etablering af større terrasse end principgodkendt er fremsendt efter at terrassen er etableret. Ansøger skriver videre, at han vil lave yderligere flisearbejde op mod poolhuset, da det ikke er muligt at komme der med plæneklipper. Ansøgningen om dispensation er problematisk, idet der først er søgt, efter at terrasseændringen er lavet. Tages op på generalforsamlingen.

Hus nr. 50

Ejeren vil gerne lave et prøvehus for "udvendig isolering". Ejeren er givet besked om tilladelse hertil, under forudsætning af at det gennemføres som principbeskrevet overfor BRK.

Hus nr. 72

Foreningen er orienteret om at der har været vandskade. Taget er repareret, og lejligheden har fået en overhaling på foreningens regning. Ejerne har krævet kompensation for tab af lejeindtægt. Det er bestyrelsens vurdering, at vi ikke kan være erstatningspligtige, da der ikke er tale om drift af forretning i Centerbygningen - ejerlejligheden.

Hus nr. 73

Der er konstateret fugtskade på loftet. Det er bestyrelsens vurdering, at det er et forhold som ejer selv må udrede, da ejer selv er ansvarlig for taget lige over lejligheden og da foreningen ikke har installationer over nr. 73. Nr. 73 skal i givet fald dokumentere, at fugtskaden har noget at gøre med enten solfangeranlægget eller sidste forårs tagreovering.

Hus nr. 77

Ejeren af nr. 77 har anmeldt fugtskade. Bestyrelsen har meddelt, at de selv har ansvaret for taget over lejligheden.

Hus nr. 26

Ejeren af nr. 26 har søgt om solventilation. Vi har opfordret til at der laves tegning og at foreningen ansøges.

Hus nr. 69

Ejeren af nr. 69 har forespurgt om foreningens holdning til etablering af solventilation over lejlighed 69 i Centerbygningen - via kanal fra lejligheden og til taget. Bestyrelsen vurderer, da Centerbygningen både er omfattet af de tinglyste klausuler og fortidsminde beskyttelseslinjen, at sagen skal behandles af BRK – Regionskommunen, som er myndighed, efter evt. ansøgning fra foreningen. Vi har på den baggrund bedt ejer om at lave en tegning der beskriver ønsket - både i situation, plan og opstalt. På den baggrund kan vi tage stilling og evt. søge BRK om dispensation.

Hus nr. 22

Ejeren har oplyst at glasset i vanduret er itu. Vandure er foreningens ansvar. Lars foranlediger det skiftet.

Hus nr. 52

Ejeren har foreslået trådløst net og systemnøgle. Vi har svaret, at trådløst er dyrt, og med smartphones lidt utidssvarende. For så vidt angår systemnøgler, er sagen den, at vi tidligere har meddelt, at der er systemnøgler i omløb, hvor foreningen har skiftet låse, og ejerne er opfordret til at gøre ligeså.

7. Forberedelse af arbejdsdag

Opgaver til arbejdsdag:

1. I hegnet langs banen - Centerområdet, fjernes popler
2. Hegnet langs banen - Madsebakke, skæres ind i siden og toppen. Rullestillads.
3. Nye beplantninger luges - Jesper laver beskrivelse
4. Flisesti langs nr. 77 og 78 justeres til 1 række og overskud bruges til forlængelse til parkeringspladsen
5. Beskæring af indre hegn på stensætninger til højde på ca. 60 cm.
6. Hegn "langs banen" - Æblehaven beskæres
7. Beskæring i Æblehaven
8. Hække mellem 22 og 21 og området ved 17, 8 og 7 beskæres
9. Veje repareres - ved nok deltagere
10. Stubfræsning ved 57, 62, 7, 8, 17 og miljøstation 34 - Ken Erik Spørges.

De der har både motorsav og sikkerhedsudstyr, bedes tage det med.

Jesper laver detaljeret bemandingsplan og udstyrsliste til brug for endelig annoncering af arbejdsdag.

8. Forberedelse af generalforsamling

Der udarbejdes 4 forslag:

- Forslag om flytning af vaskeri
- Forslag om, at der skal ansøges om ethvert ønske om at ændre husenes udvendige fremtræden, herunder terrasser og antenner - ændring af Tillæg til regulerende bestemmelser
- Forslag om at bruge 2013 til at få alt som umiddelbart synes etableret i strid med gældende regler registreret, og på 2013 generalforsamlingen tage endelig stilling til, hvad der skal ske - ændre eller lovliggøre. Det handler om for store terrasser, placering af varmepumper, paraboler, læskærme - herunder manglende nedtagning.
- Finansiering af Tilstandsrapporter

9. Eventuelt

Det blev nævnt, at det er et problem med teltning på området. Der har været mange ulovlige teltninger i sommer. Emnet tages op på generalforsamlingen.

Løse hunde er fortsat et problem. Vurderingen er, at flere fra Allinge, med et meget afslappet forhold til regler bruger området som hundelufterområde.

Kaniner er fortsat et problem.

Indgangsportal skal fikseres.

Basketkurv renoveres

Hans meddelte, at han ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen. Charles gav udtryk for forståelse herfor, men beklagede beslutningen.

10. Næste møde

Arbejdsdag den 13. oktober 2012

Generalforsamling den 14. oktober 2012

Referat: Charles Nielsen

Bilag med opgaver - opdaters efter arbejdsdagen

Hus 25 – 26	Ejeren ønsker krattet foran huset ryddet, og æbletræet fældet. Jesper og Tom tager det med i overvejelserne for området.
Hus 57 og 62	Pilestubbe ønskes fjernet og erstattet med nye træer. Bestyrelsen foreslår at der plantes Bornholmsk røn på arbejdsdagen i efteråret.
Ydre hegn - vest	Jørn har kontakt til Regionskommunen. Hegn mod vest langs husene 29 – 34 kappes i efteråret
Hus 21 -> 24	Rydning langs vejen
Legeplads	Basketkurv renoveres
Indgangsportal	Rettes op og fikseres
Hus 77	Flisesti ændres fra 3 rækker til 1 række
Centerbygning	Hegn ved kompostdyngge forlænges 1 fag og males tilsvarende hegn ved hus 71.
Indgang Centerbygning	Jørn og Jesper laver oplæg til "forskønnelse". Overvejer i samme forbindelse om der skal lægges fliser over til poolområdet, for at lette adgangen til Centerbygningen når vaskeriet bliver flyttet.
Miljøstationer	Stubfræses hvor containere står på stubbe – gøres ved lejlighed
Generalforsamling	Udarbejde forslag om at generalforsamlingen tager stilling til hvad der skal gøres ved: <ul style="list-style-type: none">a. Forkert placerede parablerb. Ansøgningsskema for varmepumper og dispensationerc. Læskærme – som er "oppe" selvom huset ikke er beboetd. Terrassesammenføringer som ikke er i overensstemmelse med besluttede regler