

2022

Bestyrelsen E/F Isbjerget

FORMANDSBERETING VED
HANS JØRGEN VESTHARDT

E/F Isbjerget

Indhold

Bestyrelsen i Ejerforeningen Isbjerget i perioden august 2021 – april 2022	3
Udtrådte suppleanter i perioden august 2021 – april 2022	3
Fordeling af primære bestyrelsesfunktioner	3
Formandens beretning	4
Hjemmesiden	5
Vandskader grundet utætheder i tag	6
Drift & Vedligehold (D&V)	7
Forestående drift og vedligeholdelsesopgaver	7
BUUS	8
Aquadræn	8
Fugearbejde	8
Udendørsbelysning	8
Låse	8
Rense tagrender og tag	9
Rengøring	9
Rengøring af facader	9
Beskæring af grønt	9
Varme / energi (JN)	9
Affaldsordningen	10
Genbrugscontainere	10
Skraldesug	11
Affaldsrummene	11
Bytte- og Genbrugscentralen	11
Husorden	12
Trafik på Isbjergets terrændæk	12
Indbo placeret i opgange	13
Ommøblering og genetablering af forplads	13
Forsikringer	13
DEAS Administration og Facility Management	14
Deas administration	14
Deas Facility Management	14
Cykel oprydning	14
Økonomi – diverse aftaler som påvirker Årsregnskabet – (WFJ)	14

E/F Isbjerget

Grundejerforeningen Ø2	15
Isbjergets dagsorden til næste generalforsamling GFØ2 - 23 maj	16
Heimstadens P-kælder	18
Drift af parkering	18
Øvrige forhold i kælderen som har været diskuteret og vendt i bestyrelsen	18
Orientering fra Lighthouse	19
Fællesrådet for Aarhus Ø og de Bynære havnearealer	19
Ejerforeningen Isbjergets tinglyste vedtægter	19
Beretninger fra udvalgene	20
Beretning fra Altanudvalget v/ Olav Dahl og HJV	20
Altanprojektet pulje 2,0 v/ Ebbe Mehlby	20
Beretning fra Haveudvalget (JN).....	21
Beretning fra Udvalget for terrændækkets forskønnelse v/ Torben Steiniche	21
Bestyrelsens kommentar til Torben Steniches beretning:	22
Beretning fra Festudvalget v/Mai Britt Duvald Prang	22

E/F Isbjerget

Bestyrelsen i Ejerforeningen Isbjerget i perioden august 2021 – april 2022

Ved generalforsamlingen, d. 26. august 2021, blev valgt en ny bestyrelse der konstituerede sig

således:

- Hans Jørgen Vesthardt (HJV) Formand (På valg i 2023)
- Willy Friis Juhl (WFJ) Næstformand (På valg i 2022)
- John Nielsen (JN) (På valg i 2022)
- Torben Duvald Prang (TDP) (På valg i 2022)
- Sten Justesen (SJ) Heimstadens repræsentant (På valg i 2023)

Udtrådte suppleanter i perioden august 2021 – april 2022

Ebbe Mehlby (EM) suppleant – Formand altan udvalg - udtrådt 17. december 2021

Janni Drejer Laursen (JDL) suppleant - Formand stue-terrasseudvalg - udtrådt 7. februar 2022

Fordeling af primære bestyrelsesfunktioner

HJV:

- Daglige drift af diverse løbende bestyrelsesopgaver.
- Kontakt til ekstern bistand, håndværkere, teknisk og juridisk.
- Forhandlinger med DEAS om Adm. og Facility aftale.
- Håndtering af forsikringskader.
- Møder med viceværter m.v.
- Håndteringen af vandskaden i tagkonstruktionen.
- Deltagelse i udvalgsmøder om nye vedtægter altaner altanudvalget, stueetageforskønnelsesudvalget.
- Udbud og kontrahering, rådgivervalg og igangsættelse af drift & vedligeholdelsesplan.
- Isbjergets repræsentant i fællesrådet samt medlem af bestyrelsen i fællesrådet, hvor der afholdes møde hver 6 uge.

WFJ:

- Regnskab
- Budgetter
- Vedtægter
- Vandskadeprojekt
- Kontrakter

E/F Isbjerget

TDP:

- Kommunikation internt og eksternt - herunder hjemmeside
- Forhandling af kontrakter

SJ:

- Heimstadens repræsentant. Heimstaden har ansvaret for lejere og driften af parkeringskælderen

JN:

- Projekter omkring belysning, ventilation, varmeanlæg, blødgøringsanlæg
- Formand i haveudvalget

EM: Udtrådt af bestyrelsen dec. 2021 – poster overtaget af HJV

- Isbjergets repræsentant is Grundejerforeningen Ø2.
- Kvarterspladsen med tilhørende grønne områder.
- Isbjergets låsesystem.
- Altanprojekt 2 (formandskabet i udvalget er overgået til Olav Dahl, der ikke er medlem af bestyrelsen)

JDL: Udtrådt af bestyrelsen februar 2022 – post overtaget af HJV

- Formand i stueetageforskønnelsesudvalget.

Formandens beretning

Som bekendt er det pga. covid 19 et kort år - løbende fra august 21 til april 22. I dette korte år har bestyrelsen haft rigtig travlt med de opgaver som blev sat i gang på sidste generalforsamling.

Mødeaktiviteten har været meget høj, der har været afholdt 7 bestyrelsesmøder mellem kl. 18-22, herudover møder omkring genforhandlinger af kontrakter med DEAS, møder i diverse udvalg, møder omkring drift & vedligehold, samt 2 møder i grundejerforeningen. Nogle af møderne har qua Covid-19 været afholdt over teams.

E/F Isbjerget

- HJV, WFJ, TDP og SJ har holdt møder omkring foreningens økonomi, herunder kontrakter med DEAS, for at få indblik i, hvilke opgaver DEAS løser for ejerforeningen. Indblikket gav årsag til forhandling af ny kontrakt, der i højere grad lever op til ejerforeningens både behov og forventninger, og sparer ejerforeningen for ca. 220.000 dkr. om året.
- HJV og WFJ har afholdt møder omkring vandskader i tagkonstruktionen med vores faste håndværker Michael Andersen fra Enemærke & Petersen, ingeniørrådgiver Bjarne Stenlykke samt vores advokat Mogens Yde Knudsen.
- HJV og JN har holdt møder med affald varme, håndværkere og varmeingeniør m.fl. i forbindelse med optimering af vores varmeanlæg.
- HJV har afholdt møder med Aarhus Kommunes omkring affaldsordning og vores affaldsrum og ny indretning af samme.

Bestyrelsens opgaver har været mangfoldige og til tider ret komplekse og det vil være for omfattende at beskrive dem alle. Beretningen vil derfor i det følgende, blot berøre de vigtigste og mest relevante opgaver, der er blevet arbejdet med gennem de sidste 8 måneder.

Hjemmesiden

På forrige generalforsamling blev vedtaget forslag om etableringen af en ny hjemmeside. TDP og HJV har med det formål deltaget i talrige møder med AVEO WEB&MARKETING, der har designet vores nye hjemmeside. Hjemmesiden er nu funktionel, om end nogle undersider stadig er under opbygning, og vi er meget tilfredse med dens grafiske fremstilling af Isbjerget. Hjemmesiden mangler dog den endelige korrekturlæsning, hvilken vil blive foretaget i løbet af april måned.

Formålet med den nye hjemmeside er flerfoldigt:

- Transparent kommunikation – alle relevante oplysninger om Isbjerget er tilgængelige for både ejere og lejere. Herunder:
 - Bestyrelsesreferater, vedtægter, husorden, budgetter, kontrakter etc.
- Nem adgang til bestyrelsen og svar på spørgsmål gennem kontaktformular

E/F Isbjerget

- Markedsføring af Isbjerget – sikring af vores investeringer i vores boliger

Vandskader grundet utæthed i tag

Den helt store opgave, regnvandsskader i Isbjergets tagkonstruktion har krævet meget stor mødeaktivitet samt proceshåndtering v. formanden. Sagen er ikke helt afklaret endnu. Der pågår proces, hvor E/F Isbjerget gennem vores løbende forsikring har fri proces til at anlægge retssag.

- Vi har anlagt en voldgiftssag mod entreprenørvirksomheden NCC, der har opført Isbjerget. Voldgiftsretten dømte desværre sagen forældet. Dette resulterede i, at E/F Isbjerget ikke kunne gøre krav på den af NCC stillede byggegaranti. Skulle E/F Isbjerget gøre krav på byggegarantien, ville EF Isbjerget blive stævnet af NCC.
- Bestyrelsen har derefter anlagt sag om rådgiveransvar mod DEAS projekt afd. som har udført 5 års gennemgangen for NREP, der var ejer af kontrakten for opførelse af Isbjerget i 2018. Bestyrelsen mener at 5 årsgennemgangen var mangelfuldt udført – der var utætheder i taget i både 2013 og 2016 – der ikke blev adresseret tilfredsstillende, inden for rammen af 5 årsgennemgangen. Hvornår der kan forventes en afgørelse er uklart – der er berammet et møde i byretten på Frederiksberg i februar 2023.
- Heimstaden har overdraget muligheden for at sagsøge DEAS til E/E Isbjerget.

Der er udført omfattende undersøgelser af tage og udført fugtmålinger m.v. Vores eksterne ingeniørrådgiver vurderer at vi har fundet de utætheder, der måtte være i tagene. Det har alt i alt været vandindtrængen i 4 taglejligheder. Byggeskadeforsikringen har anerkendt 2 af skaderne, dem i opgang 56. De 2 øvrige, i opgang 52 og 30, vurderes af taksator og afventer endelig anerkendelse. Vores byggeskadeforsikring har en stor selvrisko på 2,5 million.

Bestyrelsen rådfører sig løbende med ingeniør, bygherrerådgiver Bjarne Stenløkke (BS), omkring byggetekniske forhold og undersøgelser i forbindelse med vandskader. BS fungerer endvidere som bygherrerådgiver på drift- og vedligeholdsprojektet (beskrevet i næste punkt). Bestyrelsen har

E/F Isbjerget

desuden i årets søgt juridisk bistand hos Advokat Mogens Yde Knudsen (MYK), hvis honorar afholdes af vores retshjælpsforsikring.

Drift & Vedligehold (D&V)

Bestyrelsen indstiller at Isbjerget skal være en vel vedligeholdt bygning og der blev på sidste generalforsamling afsat et beløb på 150.000 kr. til en drifts- & vedligeholdelsesmanual for Isbjerget. Vi har indhentet 4 tilbud med en spredning på 80 – 230.000 kr. plus moms. Vi har indgået aftale med det rådgivende ingeniørfirma, Niras, omkring arbejdet, da deres tilbud, der beløber sig til ca. 125.000 kr. inkl. moms, var det mest fordelagtige, og vi har sideløbende vores faste ingeniørrådgiver med til at rådgive omkring D&V.

Arbejdet med manualen pågår og forventes færdigt til sommerferien. Et drift- og vedligeholdelsessystem skal sikre, at Isbjerget løbende driftes og vedligeholdes rettidigt, så vi undgår sager som 'vandskadesagen', og at der i samarbejde med byggetekniske rådgivere prioriteres professionelt

For at undgå en u hensigtsmæssig drift i fremtiden har bestyrelsen hensat flere drift- og vedligeholdelsesopgaver til prioritering. Det er os magtpåliggende at sikre, at drift og vedligehold bliver udført i en fornuftig, økonomisk bæredygtig rækkefølge, så der fx hver gang der skal bruges lift inkluderes flere arbejder, der skal bruges lift til.

Samarbejde om et drift-og vedligeholdelsessystem kan etableres med DEAS eller eventuelt andresamarbejdspartnere, og der vil i de kommende budgetter afsættes beløb til løbende drift og vedligehold.

Forestående drift og vedligeholdelsesopgaver

Indgangs partier, gummi fuger, varmeanlæg, belysning, skotrender m.v.

Listen prioriteres af den kommende bestyrelse sammen med Niras og øvrige rådgivere, når D&V manualen er færdigt.

E/F Isbjerget

BUUS

Bestyrelsen har opsagt aftalen med Buus.

Den var meget dyr og det viste sig at det automatiske vandingsanlæg slet ikke bliver brugt, det var Buus ansvar at det fungerede. Der arbejdes på at finde en ny haveentreprenør. Dette skal koordineres med det nye haveanlæg som bestyrelsen stiller forslag om.

Aquadræn

Rensning af vores aquadræn er i fremtiden lagt ud til ekstern entreprenør – Sønderup. Det er en helt nødvendig opgave som skal udføres hvert år. Bestyrelsen henstiller til, at der ikke lægges supplerende belægnings, som umuliggør rensning af vores aquadræn.

Fugearbejde

Vores fuger ved overgang mellem terræn og facade står over for en udskiftning / renovering.

Det drypper ned i p. kælderen flere steder – sandsynligvis pga. utætte fuger.

Udendørsbelysning

Det viser sig at flere af lamperne i terræn er defekte og fejlmonteret. Bestyrelsen har arbejdet på en alternativ løsning. Dette arbejde fortsættes og ligger ind i regi af drift- og vedligeholdelsesmanualen.

Det vil koste cirka 750.000 kr. at skifte ud til korrekt monterede spots, der vurderes at kunne holde. Det er en meget stor post, som vi ikke har råd til p.t. Et alternativ kunne være at montere væsentligt færre spots (1/3), hvilket over en årrække vil give en fornuftig økonomi på en udskiftning.

Låse

Gennem de sidste 18 måneder har udgiften til drift af vores låse kostet cirka 65.000 kr.

Det er primært de runde som er dyre at drifte. Bestyrelsen indstiller at vi skifter løbende ud til den aflange model frem for den runde model, som jo også skal drejes for at åbne. Den aflange er mere enkel at bruge og man får ikke fingrene i klemme – dette punkt skulle have været iværksat i år. Pga. det store arbejdspress samt mandefald i bestyrelsen rykkes dette arbejde frem i næst periode. HJV og TDP har haft møder med vores låsesmed, og vi er i dialog om det fremtidige niveau på udgifter til

E/F Isbjerget

låse samt en plan for udskiftning. Et enkelt greb i den sag er dog sat i værk. Fast pris på at udskifte ALLE batterier en gang pr år til 5000 kr. frem for en hel del løbende udskiftninger til 1800 kr. pr gang.

Rense tagrender og tag

Vores tagrender bør renses – det skal indarbejdes i D&V manualen.

Rengøring

Den nye ordning, med flere trappe vask i opgange med mange lejligheder og færre i opgange med få lejligheder, som vi fik etableret sidste år, - vurderes at give meget mere værdi for pengene.

Rengøring af facader

Indarbejdes i D&V

Beskæring af grønt

Indarbejdes i D&V samt ny have entreprenør.

Varme / energi (JN)

I efteråret blev vi gennem DEAS oplyst om, at AffaldVarme Aarhus ændrer afgiftssystem med virkning fra 1. januar 2022. Ændringen betyder, at man fremover får en strafafgift, hvis returtemperaturen på fjernvarmevandet overstiger 40 °C. AffaldVarme kunne oplyse, at hvis vi fortsatte med den drift vi havde haft hidtil, ville det udløse en ekstraafgift i størrelsesordenen 100.000 – 200.000 kr.

Det fik os naturligvis på banen og vi fik arrangeret nogle møder med vores rådgivere, håndværkere og AffaldVarme. Det viste sig hurtigt at være komplekst, men vi koncentrerede os om vores hovedteknikrum og satte flere tiltag i værk. Desværre reagerede anlægget ikke som forventet og vi fandt ud af, at vores CTS-anlæg (automatisk) overstyrer de tiltag vi gør. Vi forsøger så at komme ind i dette anlæg, men nogen har låst systemet med en kode og efter lang tids søgen hos mange mennesker, må vi konstatere at koden ikke findes, og at systemet i øvrigt også er forældet. Vi har derfor bestilt et nyt anlæg, som bliver sat i drift her i foråret (tidsplan følger).

E/F Isbjerget

Udover dette tiltag har vi også haft VVS entreprenør ude i udvalgte lejligheder, og det viser sig, at der er flere fejlkilder som påvirker den enkelte ejers varmeregnskab, men også den samlede drift. For at kunne følge de enkelte lejligheders energiforbrug/returtemperatur, har vi bestilt et overvågningssystem hos Techem, der også står for vores varmeregnskab. Overvågningssystemet synliggør hvilke lejligheder der har dårlig afkøling, og lige så vigtigt er der også tilknyttet en beboerapp, hvor den enkelte ejer kan se eget forbrug og eventuelt få alarmer. Systemet vil blive idriftsat her i foråret (tidsplan følger), og det er i øvrigt blevet et EU-krav fra i år, at man som lejer skal kunne følge eget energiforbrug.

Samlet overvejer bestyrelsen, hvordan vi efterfølgende får løst vores udfordring og undgår at skulle betale 100.000 kr. eller mere hvert år fremover. Når vi får de 2 systemet sat i gang og dermed får et bedre overblik, vender vi tilbage med løsningsforslag både på den lange og den korte bane, hvor vi vil prioritere de tiltag der skønnes at have størst virkning hurtigst muligt. Vi håber, at i alle vil tage godt imod app'en og derved i egen, men også i fællesskabets, interesse kan sænke vores samlede forbrug.

Affaldsordningen

Genbrugscontainere

I begyndelsen af 2021 lykkes det at få containerne til glas, plast mm væk fra området foran blok A. Vi fik i stedet etableret en miljøstation foran Pakhusene, da det har været et stort ønske fra beboerne at slippe for larm på alle tider af døgnet, når der blev kastet flasker i containerne.

Det faldt ikke i god jord hos nogle af vores vejfæller i grundejerforeningen GFØ2. Glas-plast-metal samt papir-småt pap containeren blev flytte tilbage af en medarbejder hos Pakhusene, som essentielt begik selvtægt. Til vores store undren eksisterede der ikke viden omkring grundlæggende forhold såsom ejerskab af genbrugscontainerne. Newsec påstod at det var Isbjergets containere – men containerne er fælles eje for hele GFØ2. Da vi ikke kunne opnå enighed om containernes placering – blev vi "enige" med Newsec om at opsigte ordningen og etablere vores egne genbrugsstationer. Det medførte at vi måtte bruge cirka halvdelen af genbrugsrummet, men medførte også en æstetisk forskønnelse af dækket og meget færre støjgener.

E/F Isbjerget

Skraldesug

På generalforsamlingen i 2020 og 21 blev det besluttet at holde fat i det nuværende Skraldesystem, hvor Aarhus kommune afhenter med suge vogn. I den forbindelse har HJV undersøgt endnu en meget stor påfaldende stigning i prisen for denne ydelse. Vi modtager ingen forklaring på prisstigningen.

Endvidere har HJV spurgt ind til hvorvidt skraldesugsbygningen (Den hvide bygning ved VinDanmark) er fremtidssikret ift. regeringens nye affaldsplan. Vi får igen ikke noget præcist svar. Undersøgelser omkring fornuften i eventuelt at tilslutte Isbjerget til centralsuget er uafklarede og vi vil sætte det på dagsordenen i den kommende periode.

Det er fortsat vigtigt at passe på vores skraldesug og ikke smide pizzabakker, tunge ting og andet, som skraldesuget ikke kan holde til.

Affaldsrummene

Det er Viceværtten der bestiller tømning efter behov, og kører de forskellige fraktioner op på torvet til afhentning, og vi håber at viceværtens arbejde er blevet lettet ved monteringen af kameraer i affaldsrummene, da disse har afstedkommet en mere relevant sortering af affald.

Det store skralderum vil fremover være til alt det, der skal smides ud, og det lille rum vil forblive "Isbjergets bytte- og genbrugscentral" samt nogle få containere til papir og småt pap.

Sidste år lovede vi, at der inden længe komme flot indpakning på dørene ind til hvert enkelt rum, så der ikke er tvivl om, hvad der sker bag dørene. Her har bestyrelsen lidt dårlig samvittighed – det har vi ikke nået i år, men her ligger en opgave som vi tager fat på i den kommende periode.

Bytte- og Genbrugscentralen

I det lille rum er der opsat reoler til effekter, beboere gerne vil give andre mulighed for at gøre brug af. Det er et dejligt bæredygtigt initiativ 😊, men skal vi holde orden i rummet og sikre os, at det ikke gror til i effekter, så må vi tage personligt ansvar for de effekter, vi placerer i rummet. Det vil

E/F Isbjerget

sige, at de effekter ikke afhentes til genbrug indenfor et par uger, så må den oprindelige ejer sørge for at få dem placeret i enten skralderum eller kørt på forbrændingen.

Vi arbejder også på at få indrettet rummet bedre, så det tydeligt fremgår, at vi alle meget gerne må sætte ting til genbrug - til glæde for andre beboere i Isbjerget.

Husorden

Der skal lyde en generel henstilling til at vores husorden overholdes. Igennem den sidste periode er bestyrelsen blevet foreholdt følgende overtrædelser:

- Klager over høj musik og højroset adfærd på altaner i forbindelse med fester. Der skal være ro kl. 22 på hverdage og kl. 24 i weekenden.
- Manglende opsamling af hundes efterladenskaber.
- Husdyr der er til gene for andre beboere ved gøen og ved at benytte beton- og granitplintene ved stuelejlighederne til at urinere opad. Der indstilles til at tage hensyn til, at det jo er stuelejlighedernes opholdsareal og denne adfærd er til stor gene for ejere og lejere i stuelejlighederne. Det er efter bestyrelsens vurdering ikke en hensigtsmæssig adfærd, så kære hundeejer luft din hund med størst mulig hensyn til dine naboer.
- Fodring af fugle fra terrasser og altaner.

I næste periode vil den kommende bestyrelse skulle arbejde med at opdatere vores husorden. Der skal blandt andet indgå en husorden til stueetagen.

Trafik på Isbjergets terrændæk

Det vurderes at de tiltag, skiltning, vi udførte sidste år har givet lang mindre uvedkommende biltrafik på dækket.

Vi har flere tiltag i værktøjskassen, grafik på asfalten evt. ændre belægningen på rampen etc. Dette punkt kan bestyrelsen arbejde videre med i den kommende periode.

Rampen overholder ikke de gængse tilgængelighedsregler, da hælningsprocenten er for stor i forhold til tilgængelighedsreglerne for kørestolsbrugere. Det er nok ikke muligt at ombygge

E/F Isbjerget

rampen, men det kunne være fint af få ændret strukturen af belægningen på rampen, så den lidt mindre fremstår som en vej.

Indbo placeret i opgange

I årets løb har vi opfordret til, at man får fjernet alle effekter i gangarealerne. Af hensyn til brandsikkerheden må der desværre hverken stå krukker eller andre pyntegenstande på reposerne. Bestyrelsen har gået rundt og vurderer at problemet p.t er meget lille, men hvis det bliver større, eller man som beboer opdager, at der hensættes diverse indbo i opgangene så henstiller vi til at kontakte bestyrelsen, således at bestyrelsen kan tage kontakt til ejeren af indboet.

Det kan føles og opleves som en whistleblower ordning, men det hele bunder i direktiver fra brandmyndighederne, og vores egen sikkerhed samt at vores brandforsikring vil stige, hvis vi ikke overholder reglerne.

Ommøblering og genetablering af forplads

I efteråret 2021 fik ejerforeningen pålæg fra Aarhus Kommune og Aarhus Brandvæsen om at genetablere brandvejene hernede inden for en meget kort tidsramme. Det viste sig, at pullerterne på pladsen ved trappen ned til Promenaden var blevet ommøbleret. Udover nu at være placeret ulovligt ude i frit rums profilen til brandvejen, så det også underligt ud oppefra.

Pladsen er nu genskabt iht. Cebras Arkitekters plan tegninger, men det var et omkostningsfuldt forehavende. Vi måtte hyre landmålere, der kunne verificere grænserne, og håndværkere, der kunne placere pullerten korrekt. Det medførte en udgift på cirka 35.000 kr. at få genetableret opstillingen af pullerter, og enkelte tilkøbte af granitplinte, der var placeret i brandvejens frit rums profil måtte endvidere flyttes væk.

Forsikringer

Der er som planlagt udført en mindre omlægning af bygningsforsikringen hos Gjensidige Forsikring, primo 2022. Nu er glasforsikringen (altanernes glas) en særskilt forsikring, så vores forsikring er tilpasset vedtægterne. Dette har også resulteret i en bedre og billigere forsikring, hvor vi nu også

E/F Isbjerget

har dækket udgifter til retshjælp. Det var heldigt at bestyrelsen v/ Veysel fik det ind i forsikringen sidste år.

DEAS Administration og Facility Management

Deas administration

Bestyrelsen har haft et tæt samarbejde med DEAS administrationsafdeling.

Der har været rigtig mange spørgsmål og den nye bestyrelse er blevet godt oplyst undervejs.

Bestyrelsen er fint tilfredse med adm. ydelsen som DEAS har leveret siden sidste generalforsamling.

Bestyrelsen har indgået ny aftale med DEAS ADM for 2022

Deas Facility Management

Bestyrelsen HJV, WF, TDP samt SJ har gennemgået de ydelser DEAS Facility skal levere iht den løbende kontrakt. Facility delen er svær at måle, men bestyrelsen har gennemgået, hvad vi har bestilt og forsøgt at kontrollere udførelsen af arbejdet via møder med DEAS.

Bestyrelsen har konstateret, at en del af de ydelser vi har betalt, ikke er blevet udført. Efter forhandlinger og gennemgang af ydelser i kontrakten med DEAS har DEAS Facility givet en dekort på 55.000 ex moms for 2021. kr.

Bestyrelsen vil fremover gennemgå samtlige kontrakter med henblik på at få overblik over, hvilke opgaver DEAS skal varetage og samtidig sikre, at vi får mest muligt for pengene. I dette års kontraktforhandlinger er der opnået en besparelse på ca. 220.000 kr. årligt.

Bestyrelsen har indgået ny aftale med DEAS FS for 2022

Cykel oprydning

Der udføres cykeloprydning af DEAS, det har igen i år været lidt humpende, der står mange cykler som ikke ser ud til at blive brugt. Det vil være rigtig godt, at den enkelte vurderer om den cykel man har stående, måske kan opbevares andet sted hvis den ikke bruges.

Økonomi – diverse aftaler som påvirker Årsregnskabet – (WFJ)

I forbindelse med udarbejdelsen af Årsregnskabet 2021 har der været fokus på at gøre dette mere gennemskueligt og retvisende ved at supplere med flere uddybende noter. Desuden har der i årets

E/F Isbjerget

løb været opmærksomhed på de forskellige kontrakter, hvoraf flere er ved at trænge til fornyelse, så de bedre passer til Isbjergets aktuelle stade. Det gælder først og fremmest Service Facility aftalen med DEAS, hvor der er indledt et rationaliseringsarbejde med at fjerne nogle poster og udvide andre på en måde, så ydelserne bliver mere konkrete, målbare og kontrollerbare.

I den kommende tid skal arbejdes på at få tydeliggjort, hvordan, og hvilke af Parkerings Laugets udgifter, der indvirker på Isbjergets årsregnskaber. Der er opnået besparelser gennem indretning af affaldsrummet og ved nye arbejdsbeskrivelserne for viceværterne.

Bestyrelsen er i gang med at prioritere en gennemgang af vores services kontrakter. SJ er i gang med at genforhandle elevator kontrakten med KONE. Det har vist sig, at ingen af vores kontrakter er genforhandlet, siden de blev etableret - nogle er tilbage fra 2013. Det drejer sig blandt andet om sprinkleranlæg, klimateknik, Rentokil, Aarhus Brandvæsen
Affaldssug og KONE er fra 2019

Grundejerforeningen Ø2.

Der er afholdt et møde med adm. i GFØ2. Grundejerforeningen Ø2 består af Pakhusene Erhverv, Pakhusene Living og Isbjerget. GF Ø2 driver Ø-Haven. HJV har taget over efter Ebbe Mehlby har trukket sig fra bestyrelsesarbejdet i Isbjergets bestyrelse. HJV har fremsendt diverse overordnede dagsordens forslag til generalforsamlingen i GFØ2. Vi mangler en tovholder – en repræsentant i bestyrelsen til at varetage hvervet i GFØ2.

Der bør arbejdes med at få etableret en funktionsdygtig forening. Det har været nærmest umuligt at få formanden og de øvrige repræsentanter fra Ø haven i tale. Der er specielt blevet arbejdet med at få etableret en arbejdende styregruppe til organisering af forhold vedrørende ø-linjen.

HJV og JS har holdt et møde med repræsentanter fra Pakhuse erhverv og HJV har orienteret omkring udeståender i GFØ - lige fra diskrepanser i de 5 sæt vedtægter til, hvordan får man en nøgle til drivhusene - listen er lang og arbejdet pågår.

E/F Isbjerget

Vi 'Isbjergere' lægger op til et tættere samarbejde - lige fra at tjekke op på vores fælles vedtægter til helt konkrete samarbejder omkring Ø-haven samt erfaringsudveksling og vidensdeling, så vi løbende kan øge de fælles værdier.

Ø2 visionen må være, at Ø2 bliver så attraktiv som mulig igennem et samarbejde på tværs, som der jo er lagt op til fra starten af. Ildsjæle skal have mulighed for at komme til.

Isbjergets dagsorden til næste generalforsamling GFØ2 - 23 maj

- **Formalia**

- Vedtægter – er de som de skal være?
- Matrikulære forhold er der rigtige som de er?
- Hvad siger lokalplanen
- Hvad er med i fælleskassen og hvad betaler man selv for
- Kaj kanter og spuns
- Drift og vedligehold
- Broer
- Beplantning hvem drifter og på hvilket niveau?
- Arealet langs kanalen – syd
- Fælles kontrakter kopi til Isbjerget

- **Ø linjen**

- Rampen ned til kanalen – hvad er planen - skal den rives
- Samarbejde med Ø 1, 3 og 4

- **Ø Haven - Tæt samarbejde**

- Hvordan booker man et drivhus - Hvad skal drivhusene bruges til
- Ø haver, hvem må have haver
- Vandhane
- Bistader
- Hunde toilet
- Legeplads

E/F Isbjerget

- **Drift**
 - Økonomi – fordeling af udgifter – fordelingstal?
 - Belysning – er alt udendørs belysning fælles?
 - Drift af anlægget samt øvrige fælles ting
 - P bøder på hele Ø på terræn
 - El ladere til el- biler
 - Vejrlig snerydning
 - Vareindlevering

- **Kvarters pladsen**
 - Affaldsstation
 - Skilte
 - Pullerter
 - Belægning

Bestyrelsen har en lang række spørgsmål til Pakhuse erhverv og Pakhuse bolig, som Isbjerget sammen med GFØ2 skal drive, drifte og vedligeholde de samlede udeopholds arealer med. De tinglyste vedtægter skal sandsynligvis revideres, og der skal etableres et egentligt samarbejde mellem de tre interessenter, Pakhus erhverv, Pakhus Bolig samt Isbjerget.

Det er for nuværende en stor udfordring at de øvrige interessenter stort set er helt fraværende i samarbejdet. Der var berammet et møde den 3. september, hvor Isbjerget har fremsendt en lang dagsorden til det fremtidige samarbejde samt brug af eksempelvis drivhusene.

Bestyrelsen ser gerne, at der etableres en brugergruppe, et have udvalg med repræsentanter fra de øvrige bebyggelser her på Ø2, der har lyst til at arbejde med indretning og drift herunder booking af drivhuset. Bestyrelsen stilles derfor forslag om at generalforsamlingen nedsætter et have udvalg.

E/F Isbjerget

Heimstadens P-kælder.

Heimstaden ejer og står for driften af parkeringskælderen. Der er etableret videoovervågning i kælderen, men der er strenge regler for, hvordan optagelserne håndteres. Det er således kun Heimstaden, der har adgang til disse og optagelserne slettes efter 30 dage. Anlægget er blevet suppleret med kamera i affaldsrummet. Man kan med gode argumenter samt bruger betaling, få adgang til optagelser ved henvendelse til Heimstaden.

Der på går arbejde med at installere el-ladestandere i P-kælderen. Hvorledes disse skal driftes er endnu ikke afgjort. Når infrastrukturen er etableret, udkommer der et nyhedsbrev med praktiske omkring brug af el oplade standere i p. kælderen.

Bestyrelsen samarbejder løbende med Heimstaden omkring drift af p kælderen som har eget drift regnskab. Det er en del forhold, der kan optimeres bl.a. rengøring og vedligehold. Derudover ligger der et arbejde i at få afklaret, hvor meget E/F Isbjerget skal betale, og hvor meget Heimstaden skal betale for vedligehold og rengøring. Blandt andet er der en stor vandregning, som sandsynligvis skal deles 50 / 50 med Heimstaden. Disse forhold er delvist indarbejdet i de nye aftaler og der arbejdes løbende med at optimere samarbejdet mellem E/F Isbjerget og Heimstaden, så vi får mest mulig værdi for pengene.

Drift af parkering

Bestyrelsen arbejder på at få forenklet kontrakten for de der har købt en p plads. Det fremgår bl.a. af de nuværende kontrakter, at man ikke må udleje sin købte plads. En købt plads kan dermed kun benyttes af en beboer med brugsret til det på pladsen indregistrerede og parkerede køretøj, men man må godt sælge til en, der ikke bor i Isbjerget. Det virker ulogisk. Dette forhold arbejdes der videre med i bestyrelsen.

Øvrige forhold i kælderen som har været diskuteret og vendt i bestyrelsen.

- Bestyrelsen her endvidere overvejelser omkring optimering af muligheder i diverse kælderrum. Kunne der findes plads til at opbevare paddelbords og lignende udstyr? Det må jo ellers kun stå i eget depotrum og ikke ude på gangarealerne i depotkælderen.
- Der er indkommet spørgsmål om man må ikke stille andet en sin bil på både lejet og eget p plads, men det må man ikke.

E/F Isbjerget

- Kan der etableres et cykelværksted, med en pumpe m.v.

Orientering fra Lighthouse

Aarslev er flinke til at orientere og deres informationer tilflyder vores eget intranet løbende.

Byggeriet af Lighthouse forventes færdigt efterår 2022. Vi håber Aarhus Kommune når at udgrave kanalen langs vores nordfacade i 2022 -23.

Sidste år, da man gravede kanalen ud mellem Isbjerget/Pakhusene mod Generationernes hus løb der vand ind i vores kældre fra kanalen. Det var vist nok spunsvæggen, der ikke var helt tæt.

For at være lidt på forkant undersøges der p.t., hvornår der udgraves og hvem der har ansvaret - der kunne jo være tilsvarende utætheder. Er der en forsikring der dækker? Bestyrelsen vil anbefale, at hver ejer lige overvejer den risiko, der kan være i forhold til hvad man opbevarer i sit depotrum.

Fællesrådet for Aarhus Ø og de Bynære havnearealer

HJV er bestyrelsens repræsentant i Fællesrådet for Aarhus Ø. Fællesrådet er imod letbanen og arbejder for en park. Begge dele strider imod helhedsplanen, som er vigtigt at holde fast i, for at holde fast i de kvaliteter, der er lagt op til på Aarhus Ø. Det er vigtigt, at de planlagte kanaler i helhedsplanen fastholdes og bygges i forbindelse med de fremtidige udbud. Den resterende del af fællesrådet kæmper for en park på Pier 3 (den gamle færgehavn), der nok er mellem 1 - 2 milliarder værd. Ifølge Aarhus Kommunes grundsalgs kontor og stadsarkitekten så skal og bliver der bygget på Pier 3 cirka 300.000 m².

Ejerforeningen Isbjergets tinglyste vedtægter

Bestyrelsen har gennemgået ejerforeningen Isbjergets tinglyste vedtægter. Der er blevet udarbejdet ændringsforslag, som opdaterer og justerer vedtægterne så de modsvarer det aktuelle behov i ejerforeningen.

Det var oprindeligt hensigten at præsentere ændringsforslagene til godkendelse på generalforsamlingen i 2021, men det blev udskudt til i år, 2022, da der var en ny normalvedtægt på vej, som det var hensigtsmæssig at få indarbejdet. Væsentligst er der i den nye udgave af

E/F Isbjerget

ejerforeningsloven muligt at opsige både lejere og ejere, hvis husordenen og vedtægternes ikke efterleves. Derudover har vi fået udarbejdet et nyt **ekstra bilag 4** til vedtægterne, der omhandler drift og vedligehold af altaner som er udarbejdet af altanudvalget.

Det har været en meget stor opgave at få vendt, drejet og forstået de vedtægter vi har haft hidtil, og at få udarbejdet forslag til nye vedtægter. I dette arbejde har bestyrelsen fået hjælp fra Bettina Thomsen, jurist og ejerlejlighedsejer, her i Isbjerget. Bettina har givet en meget STOR hånd med i bestyrelsens arbejde med vedtægterne. Vi har haft en løbende diskussion og gennemskrivning af et nyt sæt vedtægter siden sidste generalforsamling. Formanden har endvidere forhandlet forslaget igennem med Heimstaden. Overordnet er Heimstadens rettigheder i de foreslåede vedtægter blevet udvandet, så der nu er større balance i rettighederne fordelt mellem ejerforening og Heimstaden.

Beretninger fra udvalgene

Beretning fra Altanudvalget v/ Olav Dahl og HJV

I 2020 blev der afsluttet et altanprojekt, hvor der blev monteret 24 nye altaner. Steen Arthur Kristensen fra altan pulje 1 har indgået i arbejdet og leveret alt materiale fra pulje 1 til altanudvalget pulje 2.

Altanudvalget har ved Olav Dahl udarbejdet en solid Drift- og vedligeholdelses manual som indgår som **bilag 4** i de nye vedtægter som bestyrelsen fremsætter. Derudover kan det oplyses at der er udarbejdet en liste over altan pulje 1 og den kommende pulje 2. Det sikres at alt formalia omkring altaner indskrives i Isbjergets årshjul, så man ikke glipper med at udføre en 1 eller 5 årsgennemgang m.v.

Altanprojektet pulje 2,0 v/ Ebbe Mehlby

9 stk. altaner

Altanprojektet har været omgivet af en masse ventetid på bl.a. stalaktit beregninger og brandmyndighedernes godkendelse, samt en nogle gange krakilsk kommune eller andre udefra kommende ting. Der er også brugt tid på endnu en altan i st. 43, der i sidste ende ikke kunne

E/F Isbjerget

godkendes, da den ville overskride grænsen til nabo lejlighed og dermed give for stort indkig i dennes soveværelse. Alle formalia er nu på plads og projektet er indsendt til kommunen og udsendt til naboorientering m.m. og der mangler kun endelig byggetilladelse til at projektet kan sættes i gang.

Entreprenør Richard Thomsen er klar med altanerne, som allerede er lavet sidste år, da han også havde ventet en hurtig godkendelse. Altanerne mangler kun en galvanisering, så er han klar til at påbegynde arbejdet. Han har pr. brev til alle varslet prisstigninger pga. stigninger i stålpriser, jeg har været i dialog med ham om, at det jo ikke berører os, da altaner allerede er lavet og alle har betalt første rate direkte til ham, her mangler der d.d. tilbagemelding.

Beretning fra Haveudvalget (JN)

I januar måned blev der afholdt orienteringsmøde med bestyrelsen fra Pakhusene Bolig omkring Ø2, som haven mellem husene jo er en del af. Ideerne omkring haven blev gennemgået og der blev skabt kontakt til afholdelse af første møde i haveudvalget. Dette fandt sted 21.03 og det blev besluttet at arbejde videre med projektet. Skulle nogen ønske at deltage er de meget velkomne. Udvalget vil arbejde henimod de oprindelige intentioner omkring haven, men afventer den kommende generalforsamling i Ø2 (23. maj), hvor mandat til udvalget forhåbentlig gives. I forbindelse med denne generalforsamling vil Rune Kilden og Slet arkitekter gøre rede for deres oprindelige tanker. Udvalget har allerede planlagt næste møde til umiddelbart efter denne generalforsamling nemlig 26. april.

Formand, John Nielsen, Tia Ulsøe, Minh thu Truong og Merrild Hassan Ismaili.

Beretning fra Udvalget for terrændækkets forskønnelse v/ Torben Steiniche

På sidste generalforsamlingen den 26. august 2021 blev bestyrelsens forslag om at nedsætte et stue-terasseudvalget vedtaget. Udvalget fik til opgave at udarbejde et idekatalog / manual for indretning af de tinglyste ude opholdsarealer ved stuelejlighederne. Udvalget fik et budget på 50.000 kr. til arkitektbistand.

Udvalget kom til at bestå af 3 medlemmer fra bestyrelsen HJV, JN og WFJ samt to beboerrepræsentanter Torben Steiniche, samt Suppleanterne Ebbe Mehlby og Janni Drejer.

E/F Isbjerget

Udvalget var så heldige / dygtige at få bistand til arbejdet fra Cebra arkitekterne (Thorlak Solberg og Mikkel Frost). Cebra arkitekterne var med i det oprindelige unge team af danske og udenlandske arkitekter, som tegnede vores helt unikke og prisvindende Isbjerg.

Udvalget har sammen med Cebra arkitekterne udarbejdet en designplan for terrasserne i stueplan, som har til formål at skabe et mere ensartet og indbydende indtryk, når man bevæger sig rundt mellem bygningerne samt at fastholde ejendommens høje kvalitetsniveau. Forslaget vil også sikre, at de enkelte ejere og lejere af stuelejlighederne har mulighed for at kunne skærme deres terrasser og i videst muligt omfang indrette disse, så de passer til ejere og lejeres behov og ønsker.

Udvalget har haft 3 møder og udarbejdet et forlag, som, efter udvalgets og bestyrelsen mening, vil højne ejendommens kvalitetsniveau og således ikke blot være til glæde for ejere og lejere i stueetagen, men for alle beboere i Isbjerget. Derfor vil økonomien i projektet være en opgave for hele ejerforeningen. Terrændæk-udvalget har i samarbejde med bestyrelsen indhentet en lang række tilbud, både på de kummer som design manualen, er bygget op omkring samt etablering og vedligeholdelse af den beplantning i kummerne, som indgår i manualen.

Bestyrelsens kommentar til Torben Steniches beretning:

Der er de seneste år hensat et større beløb netop med henblik på projekter, som skal forskønne, vedligeholde og højne ejendommens kvalitetsniveau. Bestyrelsen finder, at implementering af dette projekt bør og kan finansieres for nogle af disse allerede øremærkede midler. Derfor vil implementering af dette projekt ikke umiddelbart have indflydelse på fastsættelse af ejerbidraget.

Cebra-arkitekterne vil på den kommende generalforsamling fremlægge terrændæk-udvalgets designplan for terrasserne i stueplan, og udvalget håber, at generalforsamlingen vil synes at forslaget vil bidrage til at forskønne vores dejlige Isbjerg og sikre en endnu større brugsværdi for stuelejlighedernes terrasser.

Beretning fra Festudvalget v/Mai Britt Duvald Prang

Festudvalget består af Berit Møller, Morten Marcos Nielsen, Frank Aage Jepsen, Dorthe Lene Mørch, Jonas Beck, Simon Lüdorf Sejer Nielsen og Torben & Mai Britt Duvald Prang. Festudvalgets

E/F Isbjerget

tilblivelses- og/eller eksistensgrundlag er meget simpelt. Det handler om at skabe fællesskaber. Isbjerget skal ikke blot være et smukt og attraktivt sted at bo, det skal også være et dejligt sted at være. Et sted, hvor man kender, og kan hygge med sine naboer. Festudvalget har besluttet at afholde tre årlige tilbagevendende arrangementer:

- Juletræsfest d. første søndag i december
- Påskeægs skattejagt 2. påskedag
- Sommerfest den sidste weekend i august

Festudvalget har afholdt en række møder, og er kommet godt fra start med etableringen af 'Isbjergets Juletræsfest', der løb af stablen d. 5.12.21. Det var en meget kold og blæsende vinterdag og vi takker alle, der trodsede vejrguderne og deltog. Arrangementet indeholdt et 'juletræsdekorationsværksted', amerikansk lotteri sponsoreret af de omkringliggende virksomheder samt enkelte beboere, æbleskiver og gløgg ad libitum, besøg af julemanden, der uddelte godteposer til de fremmødte børn og sidst men ikke mindst, fællesjulesang, med Peter Jacob Schmidt på guitar. Der skulle have været fællesdans om juletræet, men en mere eller mindre stiv kuling, udsatte dansen til dette år 😊

Vi havde oprindeligt et påskearrangement (for børnene) i støbeskeen, men som med så meget andet, har Covid-19 spændt ben. Vi vil dog være klar med et spændende arrangement for børnene til næste år 😊

Lige nu lægger festudvalget sine kræfter i etableringen af sommerfesten. Sommerfesten bliver et større arrangement, hvor vi igen vil søge sponsorater fra de omkringliggende virksomheder, men også er afhængige af finansiering fra ejerforeningen.