

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 18.01.2017

Referent : Steen A. Kristensen

Deltagere:

- Erik Bundesen, formand
- Niels Chr. Thorn
- Knud Simonsen,
- Isabella Vestergaard
- Steen A. Kristensen (ref.)
- Anders Bjerregaard Broch, ejendomschef
- Stine Knudsen, ejendomsadministrator (delvis)

Bemærkninger til forrige referat:

Der var ikke bemærkninger til referatet fra bestyrelsesmødet den 19.11.2016.

Dagsorden:

1. Ejendomschefens gennemgang af forslag/oplæg til driftsbudgettet for 2017
 - ✓ Aftale om tidspunkt for møde med administrator for gennemgang af dels regnskabet for 2016, og det nye samlede budget for 2017
2. Status på drift-/ og vedligehold af de decentrale ventilationsanlæg.
3. Status algebehandling af tagene.
4. Status og orientering vedr. NCC's udbedring af defekt i elinstallationerne i
 - ✓ Udendørs fællesarealer
 - ✓ Arealerne i p-kælder
5. Status på ekstern undersøgelse af årsagerne til det høje strømforbrug
 - ✓ Ekstern gennemgang af fællesinstallationer (tidsindstillinger af trappelys mv.)
6. Cykelparkering, herunder
 - ✓ Hvad kan gøres for, at imødegå problemet med for mange cykler i kælderområdet?
 - ✓ Dobbelthøje cykelstativer. Henvendelse fra en ejer.
 - ✓ Hyppigheden af cykelrazziaer i p-kælderen
7. Sikring mod påkørsel af de lavest hængende altaner
8. Køb / leje af p-pladser
9. Niels orienterer om kvarterspladsen, herunder mødeaktivitet mv.
10. Niels' liste vedr. vedtægter vi evt. skal have drøftet og foreslå ændret.
11. Eventuelt
 - ✓ Cigaretskod på altan (Mariane Thomsens Gade 30.4.2)
 - ✓ Prøve ny dørlukker (monteret på ståldør til nr. 31 i kælder)
 - ✓ Fjernelse af Nybolig banner
 - ✓ Status utæt dæk over p-kælder ved nr. 52
 - ✓ Status affaldssug

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 18.01.2017

Referent : Steen A. Kristensen

Ad 1 Det blev besluttet, at omkostninger til algebehandling af tagene sættes på driftsbudgettet til udførelse hvert andet år.
Servicering af de decentrale ventilationsanlæg, herunder udskiftning af filtre kan ikke komme på budgettet, da udgifterne hertil ikke skal fordeles efter fordelingstal, men fordeles i stedet pr. lejlighed, da udgiften er den samme uanset størrelsen af lejligheden. Dog skal der påregnes ekstra omkostninger for de lejligheder der har mere end et badeværelse.

Det blev aftalt, at der afholdes infomøde vedr. budgettet mv. den 21. februar 2017, kl. 16.00 hos DEAS på Søren Frichs Vej.

Stine booker lokale på Scandic Østergade til den kommende ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen er planlagt afholdt den 3. april 2017. Stine sørger for indkaldelse af medlemmerne af Ejerforeningen i henhold til vedtægterne.

Det blev besluttet, at Stine sørger for, at der i god tid inden 5 års mangelgennemgangen fremsendes info-skrivelse til alle medlemmer af ejerforeningen.

Ad2. Det har vist sig, at flere overskabe i køkkenerne i lejlighederne ikke er monteret korrekt iht. gældende regler, hvilket har resulteret i, at flere overskabe er faldet ned. Det betyder, at ophæng/montage af alle overskabe i lejlighederne skal kontrolleres.

For at minimere generne for beboerne, har Anders besluttet, at koordinere denne gennemgang med serviceringen af ventilationsanlæggene, hvilket må tillægges årsagen til, at udskiftningen og serviceringen endnu ikke er iværksat!!

Ad 3. Ordrebekræftelsen vedr. algebehandlingen er afleveret til Anders, der sørger for de videre aftaler med Alge-Stop. Der skal bl.a. informeres vedr. kørsel med lift, opsamling af affaldsvand etc.
Det blev endvidere besluttet, at Anders/Stine laver en info- skrivelse til ejerne vedr. den forsinkede opstart af algebehandlingen mv. Der var forslag om, at info-skrivelsen hænges op på opslagstavlerne og fordeles på mail hvis det er muligt.

Ad 4. Anders følger straks op på, om NCC udfører udskiftning af de defekte lamper/el-installationer på uden-dørsarealerne som lovet.
De defekte installationer i p-kælder menes at være afsluttet, hvilket dog ikke er bekræftet.
Anders sørger for tilbagemelding til/orientering af bestyrelsen vedr. status!!

Ad 5. Det blev besluttet, at der indhentes tilbud fra Dansk Bygningsrådgivning A/S vedr. undersøgelse af det konstaterede høje strømforbrug i fællesarealerne.
Kurt fra DBR gives besked om, at alt nødvendigt tegningsmateriale kan beses hos DEAS. Undersøgelsen sættes i gang hurtigst mulig, så der evt. kan reklameres over fejl inden den kommende 5. års mangelgennemgang!

Ad 6. For at imødekomme pladsproblemerne i områderne med cykelparkering i p-kælderen, blev muligheden for indkøb og montering af dobbelthøje cykelstativer diskuteret. Ideen med dobbelthøje cykelstativer fik ikke umiddelbart tilslutning i bestyrelsen, da det vurderes, at brugen af dobbelthøje cykelstativer er for vanskelig, og det frygtes derfor, at de ikke vil blive brugt.
Muligheder og evt. indhentning på alternativer undersøges dog nærmere.

Hyppigheden af cykelrazzia i p-kælderen blev besluttet øget til min 3 gange om året. Anders sørger for at dette iværksættes straks!

Ad 7. For at undgå påkørsel af altaner i 1.st. sals niveau (typisk 2 stk.), blev det foreslået, at der strategisk placeres granitblokke som dem der er brugt til adskillelse mellem terrasserne i stueetagen, hvilket burde

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 18.01.2017

Referent : Steen A. Kristensen

kunne afværge fremtidige påkørsler. Anders undersøger omkostningsniveauet for indkøb og montering af 4 stk. granitblokke.

- Ad 8. Der var enighed om, at beboere i Isbjergt bør have fortrinsstilling til køb/leje af p-pladser, frem for udefra kommende potentielle købere/lejere af p-pladser i p-kælderen. Det blev oplyst, at der var omkring 20 p-pladser tilbage, som NREP reserverede til kommende købere af de tilbageværende ca. 70 stk. "restlejligheder". Erik undersøger ved NREP, om ikke der kan være mulighed for leje af de tilbageværende ca. 20 p-pladser, hvis der udfærdiges en lejekontrakt med en max. opsigelse på 1 mdr.

Det blev endvidere diskuteret, om bomanlægget skal sættes i drift igen, når den permanente indkørsel tages i brug.

Der er egentlig fin tilfredshed med, hvordan det pt. fungerer i praksis, og der er derfor ikke noget ønske om, at bomanlægget flyttes og tages i brug igen. Der er endvidere tilfredshed med ONE-Parks indsats i både de udendørs områder og i p-kælderen.

Anders undersøger, om ikke bomanlægget med fordel kan afhændes til f.eks. ONE-Park eller en anden aktør på markedet.

DEAS undersøger endvidere tidshorizonten for ibrugtagning af den permanente indkørsel til p-kælderen. Dette af hensyn til planlægningen af åbningen af indkørslen mod Pakhusene, samt etablering af lukning af den midlertidige indkørsel.

Det undersøges endvidere hvor omkostningerne til de ovenfor nævnte tiltag ligger.

- Ad 9. Niels gennemgik kort mødeplanen for planlægningen af arbejdet med Kvarterpladsen. Aktiviteterne står lidt i stampe på grund af aflysninger af de første 2-3 møder. Udmeldingen var, at man venter på afgørelsen af, hvilken entreprenør der skal gennemføre byggeriet højhuset på den sidste tomme grund på Ø 1.

- Ad 10. Niels udarbejder liste med punkter vedr. forslag til ændringer af vedtægterne for Ejerforeningen. Listen udarbejdes, så den kan diskuteres i bestyrelsen inden generalforsamlingen.

- Ad 11. Episoden med cigaretskod på altanen Mariane Thomsens Gade 30,4.2, som selvfølgelig er uacceptabel, udløste en mere generel snak om information af alle beboere vedr. overholdelse af husordenen. SAK har tilbudt at formulere en skrivelse vedr. information om husorden og overholdelsen heraf, beregnet til fordeling til både ejere og lejere.

Det blev aftalt, at deltagerne i bestyrelsesmødet fremsender forslag til SAK med punkter der bør informeres om.

Niels har justeret dørlukkeren på kælder døren til nr. 50. Prøvemontering af en dørlukker som prøven i nr. 31 afventer resultatet og tilbagemeldingen af Niels justering.

Erik undersøger, om ikke Nybolig-banneret på barrikaden mod vandet kan fjernes.

Anders mener, at den lækage der gav masser af vand gennem loftet i p-kælderen ved opgang nr. 52 er lokaliseret og udbedret. Årsagen til lækagen menes at skyldes en utæthed ved en opvaskemaskine i ovenliggende stuelejlighed og ikke en utæthed i dækket. Anders undersøger endelig status/skadesomfang mv., og giver bestyrelsen en tilbagemelding herpå.

SAK orienterede kort om status vedr. igangværende undersøgelser for muligheden for tilslutning til det centrale affaldssug. Tilbagemelding fra Envac og De Bynære Havnearealers Affaldsværk mangler. SAK rykker for en tilbagemelding samt de økonomiske konsekvenser ved en omlægning fra decentral til central affaldssug.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 18.01.2017

Referent : Steen A. Kristensen

Næste møde blev aftalt afholdt den 21. februar 2017 hos DEAS Søren Frichs vej.

Referatet er udsendt til bestyrelsesmedlemmerne, samt Stine og Anders på mail.

Steen A. Kristensen/05.02.2017