

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 22.08.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Deltagere:

- Erik Bundesen, formand, DEAS
- Benjamin B Andersen, DEAS
- Niels Chr. Thorn
- Knud Simonsen, afbud
- John Christian Riis (afbud)
- Steen A. Kristensen (ref.)
- Willy Friis Juhl, suppleant
- Palle Isbrandt, suppleant

Dagsorden:

1. Lokalplan/indsigelsen mod Lighthouse – status og hvad skal vi evt. videre gøre i Bestyrelsen?
2. 5 års mangelgennemgang – opf.
3. Skraldesug – opf.
4. Klager over rengøring, Parkering mv.
5. Pullerter/skilte mv.
6. Altaner – opfølgning og status
7. Belysning P-kælder
8. Videoovervågning P –kælder
9. Evt.

0. Godkendelse/kommentarer til seneste referat:

Ad.0

Der var ikke bemærkninger til referat fra seneste bestyrelsesmøde.

1. Lokalplan/indsigelsen mod Lighthouse – status og hvad skal vi evt. videre gøre i Bestyrelsen?

Ad.1

Det er aftalt, at John sørger for, at Ejerforeningen for Isbjerg kommer med i en fælles indsigelse mod lokalplanen for Lighthouse 2.

Alle beboere opfordres til også selv, at gøre indsigelse, og at deltage i Borgermødet i Dome of Visions den 06.09.2018.

John har fået opbakning fra bestyrelsen til, som øvrige medlemmer af AØF, at støtte Aarhus Ø Fællesråd i protesten i ”Stop snyd med lokalplaner” med 8-10.000,- kr., som bl.a. skal bruges til nødvendig juridisk hjælp og opbakning.

2. 5 års mangelgennemgang – opf.

Ad. 2

EWB oplyste, at tidsplanen for mangeludbedringen efter 5 års mangelgennemgangen er aftalt gennemført fra 03.09.2018 – 21.09.2018.

Udbedringen af revner i facaderne kører i eget regi.

Der var en debat om, om der skulle iværksættes udtagning af prøver/kerneboringer, for at få fastslået, hvor langt ind revnerne går, og om der er risiko for tæring i armeringen.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 22.08.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Det blev aftalt, at Det rådgivende Ingeniørfirma Force A/S eller Teknologisk Institute hyres ind til, at give en teknisk vurdering af de konstaterede revner i facaderne, og den foreslåede udbedringsmetode. EWB sørger for, at der bliver lavet en aftale.

Der var enighed i bestyrelsen om, at NCCs garanti ikke kan frigives før alle registrerede fejl og mangler er udbedret, herunder etablering af det ændrede skraldsug.

3. Skraldesug – opf.

Ad. 3

Sagen ligger ved de kommunale myndigheder, som er begyndt at arbejde med sagen. Der bl.a. blevet stillet flere spørgsmål til NCC vedr. brandforhold i kælderen mv.

DEAS følger op på, at NCC får besvaret henvendelserne fra de kommunale myndigheder.

EWB rykker NCC for en endelig status i forhold til, myndighedsbehandling, at få skraldesuget etableret og sat i drift igen.

4. Klager over rengøring, parkering mv.

Ad. 4

Bestyrelsesmedlemmernes generelle indtryk af rengøringen af fællesarealerne på Isbjerg ikke er imponerende.

DEAS tager kontakt til All-Remove, for at få strammet op på området.

Der har specielt været klage over gulv-/og trappevask, rengøring i vinduesfals mv.

Fejning og rengøring af overdækkede arealer ved indgangene oftest ikke fejnes, og fjernelse af bl.a. spindelvæv på vægge, lofter, baldakiner mv. er utilstrækkelig.

Det blev bemærket, at fejning af områderne i P-kælderen bør være med vand og sug, for ikke at få støv og snavs hvirvlet rundt i området.

Klager vedr. parkering?

5. Pullerter/skilte mv.

Ad. 5

Omrokingen af pullerter på arealet ned mod vandet har bedret situationen med uvedkommende parkering og kørsel.

Arkitekten som Niels har haft til at se på den nye placering, giver dog udtryk for, at den ikke er lovlig iht. krav fra Østjysk Brand og Redning. Arkitekten har udarbejdet et alternativt forslag, som dog næppe vil løse problemet med uvedkommende parkering og kørsel i området.

Det blev aftalt, at der i første omgang sættes tiltag i værk mht. ændring af skiltningen ved opkørslen ved Pakhusene. Niels og Palle accepterede at være primus motorer på, at få indkøbt og monteret nye skilte. Ændringen af skiltningen udføres før der gøres nye tiltag ift. arkitektens alternative forslag.

Der var i øvrigt tale om, at lave bump eller chikaner i gårdarealet / porten, for at begrænse kørsel i alt for høj fart. Der blev dog ikke aftalt noget endeligt.

6. Altaner – opfølgning og status

Ad. 6

Den 7. september 2018 blev der fra bestyrelsen udsendt en generel information til de medlemmer af Ejerforeningen der har mulighed for, og har vist interesse for, at få etableret en ekstra altan.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 22.08.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Sagsbehandlingen hos myndighederne er igangsat, og der er kommet krav fra sagsbehandleren om supplerende oplysninger og illustrationer.

Nedenfor refereres fra mailkorrespondance med arkitekten der arbejder med sagen hos Cebra Arkitekter.

Hermed en statusopdatering.

Vi har modtaget en anmodning fra Aarhus Kommune om yderligere oplysninger.

Kort fortalt handler det om, at kommunen gerne vil have et fuldt overblik over hvordan bygningen kan fremstå en gang i fremtiden, når den er fuldt udbygget med altaner.

Desværre kan vi ikke modsige dette krav fra kommunen da ansøgningen indebære en dispensation fra lokalplanen bestemmelser til altanerne på nordøst facaden.

I sådan en situation kan kommune stille krav som de normalt ikke ville kunne, hvis ansøgningen holdt sig inden for lokalplanens bestemmelser.

Det er min fornemmelse, at kommune ønsker et værktøj til at styre fremtidige altaner på bygningen.

Dette vil kræve at CEBREA foretager en fuld analyse af hvilket lejligheder der vil kunne udføres med altaner på både nordøst og nordvest facaderne, både rent teknisk samt funktionsmæssig iht. lejligheden indretning, samt udarbejder en plan der vil give et harmonisk facadeudtryk.

Dette vil selvfølgelig medføre en del mere arbejde end vi oprindeligt havde forventet, men er desværre en forudsætning for at kunne komme videre med ansøgning.

Med det sagt vil kommune heller ikke garantere at de vil give byggetilladelse hvis dette forligger, men det er min fornemmelse at de er positive over for projektet.

Du er velkommen til at give mig et kald på 6915 7633 for en uddybende forklaring og en diskussion af hvordan vi kan forsætte projektet.

For nuværende foretager jeg mig ikke mere i sagen før i har haft tid til at vende situationen i ejerforeningen, og finde ud af om i vil forsætte projektet.

Med venlig hilsen | Best regards

Toke Ulf Valum

Bygningskonstruktør MAK | Construction Architect



Efterfølgende er det besluttet, at det ekstra arbejde skal sættes i gang, men der skal foreligge et overslag over omkostningerne til arkitektens arbejde før der endelig gives grønt lys fra bestyrelsens side.

7. Belysning P-kælder

Ad.7

Som aftalt er der gennemført en prøveopsætning af udskiftning af lysstofrørene i p-kælderen til nogle mere energivenlige.

Resultatet er faldet meget fint ud, og beregninger viser, at der er tale om en meget kort tilbagebetalingstid. Det blev derfor besluttet, at John indhenter tilbud på udskiftningen af alle lysstofrør i kælderarealerne.

EWB oplyste om, at NREP, som ejer p-kælderen, er interesseret i, at høre nærmere om resultatet af undersøgelsen, hvilket ikke kan være overraskende, da udgifterne skal deles mellem NREP og Ejerforeningen.

8. Videoovervågning P –kælder

Ad. 8

Eventuelle ønsker til videoopsætning i bl.a. p-kælderen, skal sendes til politiet til godkendelse.

NREP skal have taget stilling til, hvad de vil med videoovervågningen. EWB presser på hos NREP, for at få en afklaring.

Eventuel videoovervågning skal besluttet på en generalforsamling, hvor det også skal besluttet, hvor og hvor længe billederne skal gemmes, og hvem der kan få/ har lov til at se billederne.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 22.08.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Videre tiltag afventer at EWB får en afklaring fra NREP.

9. Evt.

Ad. 9

9.1

John og Niels sørger for, at hjemmesiden åbnes.

Hjemmesidens adresse er: www.isbjerget.ejerforeningen.dk

9.2

SAK sørger for, at sende referater fra ca. det seneste år til John, så de kan ligges op på hjemmesiden.

9.3

Det er besluttet, at DEAS skal sørge for, at få filtre til ventilationsanlæggene fordelt til ejerforeningens medlemmer.

John har påtaget sig, at lave en kort beskrivelse af, hvordan hver enkelt lejer kan skifte filtrene i hhv. aggregatet og i emhætten.

Den tidligere udleverede funktionsbeskrivelse lægges op på hjemmesiden sammen med Johns beskrivelse.

9.4

Niels foreslog, at bestyrelsen skal overveje, om ikke der skal indføres nye affaldsposer når skraldesuget igen kommer i gang. Det vil sikkert kunne eliminere risikoen for, at systemet stoppes af forkert brug af for f.eks. overfylde eller for store affaldsposer. Niels undersøger mulighederne og omkostningerne nærmere.

9.5

Det blev aftalt, at SAK indhenter alternativt tilbud på etablering af drypvanding af kummerne der står ved terrasserne i stueetagen, som ikke "fra fødslen" har drypvanding. Det gør, at det er ret umuligt, at få noget til at gro i de kummer, hvorimod kummerne med drypvanding fremstår ret frodige.

9.6

Det er aftalt, at DEAS (Benjamin) fremsender en tilrettet serviceaftale, så den fra bestyrelsens side kan underskrives.

9.7

Der er fra flere beboeres side ydret ønske om, at der kan etableres mulighed for opladning af el-biler i p-kælderen.

Pt. er det som udgangspunkt ejeren af den enkelte p-plads, der selv skal sørge for, at få strømtilførsel etableret. Det betyder, at der skal føres et kabel fra den aktuelle beboers/ejers lejlighed/el-måler til p-pladsen, hvilket er ret besværligt, upraktisk og dyrt.

NREP spørges, om der kan etableres mulighed for f.eks. at der opstilles et par hurtigladende standere, hvor den enkelte ejer af en el-bil, kan købe sig til opladning af batteriet i el-bilen.

EWB undersøger mulighederne ved NREP.

Næste møde er den - ikke besluttet!

Referatet er udsendt til bestyrelsesmedlemmerne og suppleanter.

Steen A. Kristensen/22.09.2018