

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 27.11.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Ny restejer "Heimstaden"
2. FS aftale - status
3. Indsigelse mod lokalplan / Lighthouse - status
4. 5 års gennemgang – status/opfølgning.
5. Skraldesug – status og tidsplan
6. Nye altaner - status
7. Belysning P-kælder – status
8. Videoovervågning P –kælder
9. Grundejerforening Ø2
10. Evt.

0. Godkendelse/kommentarer til seneste referat:

Ad.0

Der var ingen kommentarer til seneste referat. ☺

1. Ny "restejer Heimstaden"

Ad. 1

EWB orienterede om salget af restlejligheder og p-kælderen.

DEAS er opsagt pr. 01.11.2018 som administrator af restlejlighederne. DEAS administrerer fortsat p-kælderen. Det forventes ændret når Heimstaden bliver klar over, at administrationen af lejligheder og p-kælder har været delt på 2 aftaler.

EWB har siddet i bestyrelsen på NREP s mandat og for deres regning, så det må forventes, at EWB træder ud af bestyrelsen, med mindre der findes en ordning med ejerforeningens bestyrelse. EWB bliver dog siddende i bestyrelsen og som formand indtil efter den ordinære generalforsamling.

EWB indkalder til et møde med den nye ejer af restlejlighederne bl.a. for at høre hvilke planer og strategi de har fremadrettet og for at få en mulig forventningsafstemning.

I "kølvandet" på at der er kommet en ny ejer af p-kælderen, blev det i bestyrelsen aftalt, at der på foreningens hjemmeside lægges information om bl.a. tinglysning af brugsretten til en "købt" p-plads

2. FS aftale - status

Ad.2

Der blev på mødet udleveret materiale vedr. FS-aftalen, som bestyrelsesmedlemmerne vil gennemgå og komme med evt. kommentarer til, senest til næste møde.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 27.11.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Når alle kommentarer er drøftet og indarbejdet i aftalen, vil EWB sørge for, at aftalen fremsendes til digital underskrivelse af bestyrelsen.

3. Indsigelse mod lokalplan / Lighthouse - status

Ad. 3

JCR oplyste om, at der havde været afholdt møde med bygherren af Lighthouse, som kom med et forslag om, at reducere højden på sidebygningerne til tårnet. Selvom det umiddelbart virker tilfredsstillende, vurderes det af deltagerne i mødet til, at være det bedst opnåelige resultat. Bygherren har sendt forslaget til kommunen, og beslutning herfra afventes.

Prøveboringer og diverse målinger er foreløbig afsluttede, og der forventes ikke umiddelbart yderligere aktivitet, før ovennævnte er afklaret.

4. 5 års gennemgang – status/opfølgning

Ad. 4

Belysning udvendig samt facadebelysning mangler udbedring/afhjælpning.

Udskiftning af revnede klinker i gangarealer mangler udskiftning. SAK har efter aftale besigtiget en prøveudskiftning af klinken og det kunne konstateres, at der er væsentlig nuanceforskel på de "gamle" klinker og de nye.

Der kan imidlertid ikke skaffes klinker der matcher de gamle klinker bedre, så det er bestemt, at der arbejdes videre med udskiftningen.

Belægningen i gårdarealet blev diskuteret, og da garantien ligger separat for dette arbejde, udløber klagefristen først i 2019, hvilket måske kan give en mulighed, for at få noget gjort ved overfladen og de mange revner.

Jørgen Lykke, Cowi var involveret i tidligere indsigelser mod kvaliteten af belægningen, og det blev vedtaget, at Jørgen Lykke kontaktes for en nærmere drøftelse af problematikken.

Deas kontakter det firma der har stået for udskiftningen glas på altanerne, for at få fjernet de mange hjulspor der fortsat er synlige efter kørsel med Manitou på arealet.

5. Skraldesug – status og tidsplan

Ad. 5

Der er nu modtaget en byggetilladelse til etablering af det nye rørsystem til skraldesuget, som skal hænges op i loftet i p-kælderen.

NCC og Dansk Skraldesug er gået i gang med planlægning af opstart og udførelse af arbejdet.

Det blev aftalt, at SAK skal følge planlægningen. Endvidere skal vore rådgivere på området involveres i opfølgning, kontrol og godkendelse af det nye system, herunder de aftalte krav til anlægget, rør, bøjninger, brandbeskyttelse mv.

Der skal endvidere tages kontakt til DBHA for endelig afklaring af, om systemet kan godkendes til en senere tilkobling til DBHA's system, da det sandsynligvis kun vil være i en begrænset periode, at kommunen vil fortsætte med det mobile affaldssug/sugebil.

Det blev endvidere besluttet, at hele p-kælderarealet skal have en tiltrængt rengøring, når arbejdet med etablering af det nye rørsystem er færdigetablet

6. Nye/supplerende altaner - status

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 27.11.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Ad. 6

I forbindelse med sagsbehandlingen hos myndighederne, er der kommet et krav om, at der skal udarbejdes supplerende materiale, der viser hvordan situationen vil se ud, når og hvis alle lejligheder i blok A og B får monteret ekstra altaner. Dette materiale er fremsendt til myndighederne.

Der arbejdes på indhentning af tilbud på levering og montering af nye altaner, samt at få tilbud på de supplerende arbejder, som f.eks., udskiftning af vindue med en dør, fjernelse/flytning af eksisterende radiator, evt. reparation af gulv mv.

Tilbuddene som udarbejdes til den enkelte lejlighed/ejer vil sandsynligvis kunne udsendes inden jul.

7. Belysning p-kælder – status.

Ad. 7

JCR har indhentet et alternativt tilbud på udskiftning af lyskilder i p-kælderen, som er billigere end Bravida tilbudet og som indeholder udskiftning af væsentlig flere rør med en noget længere brændetid. (Ca. 60.000 timer). Tilbuddet lyder på kr. 128.000,- inkl. moms hvilket vil give en tilbagebetalingstid på ca. 15 mdr. Der er endvidere knyttet en 5 års garanti på udskiftningen.

Arbejdet er igangsat og vil løbe over den næste månedstid.

JCR følger op på arbejdet.

8. Videoovervågning P –kælder

Ad. 8

Problematikken med den manglende videoovervågning af p-kælderen har været forelagt NREP, som aldrig har besvaret henvendelsen, hvilket sikkert kan forklares med salget af restejendommen, herunder p-kælderen.

EWB har orienteret de nye ejere, som efter ejerforeningens opfattelse har overtaget problemet med køb af p-kælderen.

Politiet kontakter jævnlig EWB for at få projektmateriale fremsendt, så sagen kan komme videre i sagsbehandlingen.

Yderligere afventer til de nye ejere af p-kælderen har givet en tilbagemelding til EWB.

9. Grundejerforening Ø2

Ad. 9

EWB har været til møde vedr. den tinglyste pligt der er for grundejerne på Ø2 til at få sørge for, at grundejerforeningen Ø2 er sat ordentlig i drift.

Grundejerforeningen er stiftet, men der har ikke været focus på "driften" af grundejerforeningen i perioden fra stiftende generalforsamling og frem til nu, men der vil i fremtiden blive brug for, at grundejerne på Ø2 står sammen om, at løse de opgaver, driften og den vedligeholdelse der vil komme i forbindelse med de forpligtelser vi alle på Ø2 er en del af.

10. Eventuelt.

Ad. 10

10.1

Efter at der er blevet indhentet 2 tilbud på etablering af drypvanding, er det blevet åbenbart for bestyrelsen, at det vil blive ret bekostelig, at få etableret drypvanding i de små kummer langs facaderne. Særligt gennembrydning og retablering af belægning, membran mv. vil blive ret bekostelig.

Det er derfor besluttet, at den driftsaftale der er med anlægsgartneren søges udvidet med mere intensiv vanding af kummerne end hvad tilfældet er pt.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 27.11.2018

Referent : Steen A. Kristensen

Der foreslås endvidere skiftet ud i beplantningen til planter der er mere hårdføre ved tørke end tilfældet er pt.

Der arbejdes videre med at få etableret en brugbar løsning, så den kan være køreklar til foråret.

10.2

Der arbejdes i bestyrelsen med tanken om, at få etableret et skralderum på terræn, af hensyn til tilgængelighed og mulighed for at kunne håndtere og afhente affaldet direkte, fremfor som nu, hvor der anvendes en del "Manpower" til at skubbe de blå containere op og ned i kælderen, så de kan håndteres med lastbil-kran/-tømning.

I den forbindelse har NT aftalt møde med en arkitekt fra Cebra, for at få igangsat projekteringen af et affaldsrum til pap, papir, flaske og glas mv.

NT har afholdt møde med repræsentanter fra Cebra Arkitekter, som vil udarbejde et forslag til en affaldsgård, som der evt. kan præsenteres på generalforsamlingen. Det gælder både arkitekturen/udseendet og overslag på omkostningerne.

10.3

Der har fra en evt. kommende køber af en lejlighed været ansøgt om tilladelse til at drive erhverv fra lejligheden. Der er tidligere givet tilladelse til advokatkontor i form af enkeltmandsvirksomhed, men forespørgslen/tilladelsen ønskes udvidet til at omfatte et mindre antal ansatte.

Der viste sig ikke at være stemning/flertal for at ændre tidligere beslutning vedr. erhvervsudnyttelse på ejendommen.

10.4

Det blev besluttet, at der indhentes tilbud på fornyet algebehandling af tagene. Arbejdet sættes i gang straks, så der kan være en entreprenør klar til at gå igang allerede i det tidlige forår.

10.5

Beslutningen vedr. opsætning af skilte ved opkørslen til Isbjerget, er midlertidig udskudt indtil det kan tages op og godkendes i bestyrelsen for Ø2.

Det er samtidig holdningen, at det er kommunen der i første omgang skal bekoste og sørge for opsætningen af skiltene. PIB foreslog, at han er primusmotor for udarbejdelse af et såkaldt photoshop, der kan illustrere forslaget for kommunen.

Endvidere skal det drøftes, hvordan uvedkommende trafik på Isbjergets område begrænses mest mulig. Det er efterhånden i perioder til gene og fare for beboerne i Isbjerget, da der køres alt for stærkt og parkeres uhensigtsmæssigt i området.

10.6

Der er flere steder i p-kælderen konstateret graffiti på vægge og andre overflader. Inden den tidligere nævnte rengøring af kælderarealerne udføres, skal fjernelse af graffiti sættes i værk.

10.7

Det har kunnet konstateres, at der i flere opgange ikke er uddelt nye filtre til ventilationsanlæggene. EWB undersøger hvad årsagen er til den manglende uddeling af filtre.

Efterskrift: Filtre er i restordre.

Det blev aftalt, at den "instruktions pixi" der er blevet udarbejdet vedr. udskiftning af filtrene lægges ud på hjemmesiden.

10.8

EWB sørger for, at der til et af de førstkommende bestyrelsesmøder i det nye år, udarbejdes økonomisk oversigt, så ejerforeningens økonomi og budget kan gennemgås.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen

Dato : 27.11.2018

Referent : Steen A. Kristensen

10.9

På baggrund af henvendelse fra en ny ejer og en lejer af p-pladser vedr. etablering af lademulighed for el-biler, blev det besluttet, at mulighederne undersøges nærmere og forelægges den nye ejer af p-kælderen. Efter tilbagemelding fra ejeren af p-kælderen, vil medlemmer af ejerforeningen blive orienteret om evt. muligheder. EWB kontakter "Heimstaden" for afklaring.

Næste møde er aftalt til den 16.01.2019 kl. 16.30 hos DEAS.

Referatet er udsendt til bestyrelsesmedlemmerne og suppleanter.

Steen A. Kristensen/08.12.2018