

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 16.01.2019

Referent : Steen A. Kristensen

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Opf. omkring ny restejer "Heimstaden"
2. FS aftale - status
3. Indsigelse mod lokalplan / Lighthouse - status
4. 5 års gennemgang – status
5. Skraldesug – status, tidsplan og igangværende arbejder
6. Altaner - status
7. Belysning P-kælder – status
8. Videoovervågning P-kælder - status
9. Grundejerforening Ø2 – status
10. Forslag til skiltning ved indkørsel til Isbjerget
11. Alger og misfarvning på tage – status nyt tilbud
12. Evt. etablering af skralderum på terræn – status
13. Foreløbigt øko-overblik (Budget og regnskabsmøde)
14. Evt.

0. Godkendelse/kommentarer til seneste referat:

Ad.0

PI havde en kommentar til pkt. 1 vedr. tinglysning af brugsretten til en p-plads. Palle havde talt med landinspektør Annette Bøgh, som kunne tilbyde, at opmåle og tinglyse brugsretten på de p-pladser, hvor det endnu ikke er gjort. Såfremt der er mange, vil tinglysningsomkostningerne beløbe sig til ca. kr. 3.000,- Hvis der er et mindre antal der ønsker en tinglysning gennemført, skal hver enkelt "ejer" selv henvende sig til AB.

Bestyrelsen aftalte, at der på foreningens hjemmeside lægges information ud om bl.a. tinglysning af brugsretten til en "købt" p-plads

1. Ny "restejer Heimstaden"

Ad. 1

EWB orienterede om kontakt og et kort møde med den nye restejer.

Heimstaden har bl.a. vist stor velvilje i forbindelse med etableringen af det nye skraldesug.

De har endvidere indvilget i, at betale EWB's tidsforbrug frem til næste generalforsamling.

Det har desværre indtil videre ikke været muligt, at få arrangeret et møde med Heimstaden og ejerforeningens bestyrelse. Det forsøges, at få en aftale i stand til næste bestyrelsesmøde den 27.02.2019 kl. 16.30.

Ejerforeningen har flere punkter der ønskes drøftet med Heimstaden, bl.a. deres syn på oprettelse af en "grundfond"

Udlejning/salg af restlejlighederne mv.

ISBJERGET

Emne : **Referat fra bestyrelsesmøde I Ejerforeningen**

Dato : **16.01.2019**

Referent : **Steen A. Kristensen**

2. FS aftale - status

Ad.2

NT har haft en del korrespondance med Jens DEAS vedr. bl.a. pkt. 418 i FS-aftalen, som drejer sig om rengøring af fællesarealerne i kælderen.

Flere punkter i FS aftalen ligner hinanden, så DEAS bør gennemgå aftalen på de punkter, hvor der er påpeget lighed punkterne imellem, for at få klart defineret hvad de enkelte punkter indeholder.

SAK gjorde opmærksom på, at indgangen til hoveddøren til nr. 31 kun sjældent bliver fejlet og spindelvæv på loft og vægge fjernes ikke. Der var fuld opbakning til klagen fra den øvrige bestyrelse.

EWB lovede, at der følges op på de anfægtede punkter hos DEAS og at der vil blive "sat fuld skrue" på rengøringen af indgangsområdet.

Det blev aftalt, at der skal gennemføres en kraftig rengøring af alle fællesarealer i kælderen og p-kælderen når installation af det nye skaraldesugsanlæg er færdigt, herunder skal der sættes ind overfor fjernelse af graffiti, som forekommer flere steder i p-kælderen. Ejerforeningens abonnement vedr. fjernelse af graffiti skal aktiveres.

DEAS sørger for, at få arrangeret og aftalt alle nødvendige tiltag for gennemførelsen af ovenfor anførte.

NT gjorde opmærksom på, at der i lokalplan 858 er nedskrevet direkte krav til, at p-kælderen skal virke lys, ren og imødekommende, da den i vid udstrækning virker som "hoveddør" til de enkelte lejligheder.

Bestyrelsen ønsker den i FS aftalen indeholdte vedligeholdelsesplan fremsendt med det tilhørende budget.

Saltolåsene blev diskuteret. Der er generelt utilfredshed med funktionen af de Saltolåse der blev monteret for ca. 2 år siden.

Det blev derfor besluttet, at der ikke monteres flere af "tromlelåsene", men ved udskiftning monteres "Salto Mini"?

Der har været en del stop på elevatorerne, som kræver både service og reparation, hvilket er dyrt og et markant punkt på budgettet.

3. Indsigelse mod lokalplan / Lighthouse - status

Ad. 3

Der er foreløbig ikke nyt vedr. dette punkt.

4. 5 års gennemgang – status/opfølgning

Ad. 4

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.

Der følges op på problemet i forbindelse med 5 års mangelgennemgang af belægningerne i gårdarealerne.
Gentagelse:

Deas kontakter NCC/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.

DEAS sørger for, at NCC får lavet en statusopdatering på mangelfhjælpingen.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 16.01.2019

Referent : Steen A. Kristensen

Der skal følges op på både mangelfhjælpsningen og statusopdateringen af DEAS. Opdateringen skal være forelagt bestyrelsen senest til næste bestyrelsesmøde.

5. Skraldesug – status og tidsplan

Ad. 5

EWB gav en kort orientering vedr. status på nyetableringen af skraldesug.

NCC har fremsendt tidsplan, oversigt over områder der skal arbejdes i mv. Arbejdet er kommet godt i gang og tidsplanen følges.

Det største problem er pt. utilfredsheden med, at en del af de blå p-pladser inddrages som arbejdsområde i byggeperioden.

Der arbejdes på at finde løsninger så p-forholdene kan forbedres i byggeperioden.

6. Nye/supplerende altaner - status

Ad. 6

SAK gav en kort statusopdatering vedr. etablering af ekstra altaner.

Arkitekten har haft kontakt til sagsbehandleren, som gav udtryk for, at der kunne forventes byggetilladelse med udgangen af januar 2019, såfremt der under sagsbehandlingen ikke dukker yderligere punkter op, som kræver afklaring/præcisering.

I slutningen af januar følges der op på status ved sagsbehandleren.

Der er indkommet tilbud på de enkelte altanløsninger, som kan sendes til de interesserede i form af en infoskrivelse.

SAK udarbejder udkast til infoskrivelse.

7. Belysning p-kælder – status.

Ad. 7

Gentagelse:

JCR har indhentet et alternativt tilbud på udskiftning af lyskilder i p-kælderen, som er billigere end Bravida tilbuddet 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.

Heimstaden har meldt ok til udskiftningen af lyskilder i p-kælderen, så arbejdet er igangsat og vil løbe over den næste månedstid.

JCR følger op på arbejdet.

8. Videoovervågning P –kælder

Ad. 8

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

Heimstaden har umiddelbart ikke kommentarer hertil, men vil undersøge sagen nærmere og vender tilbage med en endelig udmelding/holdning til kravet om etablering af videoovervågning i p-kælderarealet.

Politiet kontakter jævnlig EWB for at få projektmateriale fremsendt, så sagen kan komme videre i sagsbehandlingen, men har fået oplysninger om, at der er en ny ejer der har overtaget p-kælderen og forpligtelsen, så man afventer tilbagemelding derfra inden der kan gøres mere.

9. Grundejerforening Ø2

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 16.01.2019

Referent : Steen A. Kristensen

Ad. 9

Der var enighed om, at der skal skubbes gang i etableringen af GF Ø2, ikke mindst af hensyn til fordelingen af driftsomkostningerne.

EWB tager initiativ til at få GF Ø2 endelig etableret.

SAK har lovet, at undersøge ejerforholdet i de eksisterende bygninger på Ø2. SAK koordinerer med EWB.

10. Forslag til skiltning bl.a. ved indkørsel til Isbjerget.

Ad. 10

Ansøgning vedr. skiltningen skal sendes så det kommer med på det kommunale trafikmøde.

NT havde udarbejdet et forslag til ansøgning, som blev godkendt af bestyrelsen.

NT sørger for, at ansøgningen inkl. billedokumentation fremsendes til Byens Anvendelse.

Der blev rejst forslag om, at der rundt på arealet, opsættes skilte med luftning af hund på Isbjergets arealer forbudt og poser til fjernelse af evt. hundeefterladenskaber.

Forslaget blev ikke endelig vedtaget.

11. Alger og misfarvning på tagene

Ad. 11

Der var enighed om, at der indhentes tilbud på afrensning og algebehandling af tagene.

SAK indhenter et par tilbud bl.a. fra det firma der tidligere har udført algebehandling. Der bør måske snarest informeres i ejerkredsen om opkrævning af ekstra ejerforeningsbidrag øremærket til algebehandling.

En fremtidig facadeafrensning blev kort drøftet, dog uden der kom nogen konklusion/beslutning vedr. denne problematik.

Der var enighed om, at der ikke skulle foretages noget inden udbedringen af revnerne i facadeelementerne er færdiggjort.

12. Evt. etablering af skralderum på terræn.

Ad. 12

Det blev diskuteret hvordan den fremtidige affaldshåndtering skal organiseres når skraldesuget kommer i gang igen.

Der er enighed om, at alle beboere skal informeres vedr. affaldssortering inden affaldssuget sættes i drift.

Informationen skal følge kommunens sorteringsregler, som kan findes på den af kommunen

Der arbejdes på, at få analyseret mulighederne for etablering af et storskralderum på terræn, så tømning af pap-/og flaskecontainere gøres lettere, og således at der ikke står containere umotiveret placeret rundt på Isbjergets udearealer, foran hoveddøre mv.

NT rykker arkitekten for skitser på et udvendigt storskralderum.

13. Foreløbigt økonomisk overblik 2018

Ad. 13

EWB orienterede kort om Ejerforeningens økonomiske situation i forhold til budgettet for 2018.

Der er lidt luft i budgettet.

NREP har betalt deres del af udgifterne til bl.a. skraldesug og 5 års gennemgangen direkte, så der er ikke noget udestående med dem i den forbindelse.

De "store udgifter" stammer fra reparation af låse, døre og vinduer, elevatorer herunder servicetilkald mv. og udskiftning af lyskilder.

ISBJERGET

Emne : Referat fra bestyrelsesmøde i Ejerforeningen

Dato : 16.01.2019

Referent : Steen A. Kristensen

Det blev besluttet, at der i forbindelse med næste bestyrelsesmøde startes med et budgetmøde, hvor der går mere i detaljer og hvor regnskabsmedarbejderen hos DEAS deltager.

14. Eventuelt.

Ad. 14

14.1

NT foreslog, at hjemmesiden skal ændres lidt, bl.a. med hensyn til:

- ✓ Oprettelse af et såkaldt debatforum
- ✓ Adressebog
- ✓ Besvarelse af spørgsmål
- ✓ Adgang til husorden for Isbjerget mv.

14.2

Ikke alle beboere har fået udleveret nye filtre til ventilationsaggregatet. Det skyldes bl.a. at filtre har været i restordre, og det har været svært at opdrive tilsvarende filtre andre steder.

Der er lavet en aftale om, at de resterende filtre leveres senest den 23.01.2019 og vil straks herefter blive delt rundt til de ejere der ikke fik udleveret filtre i første runde.

Den enkelte ejer må selv stå for udskiftning af filtre til emhætten. Der orienteres om dette i den kommende infoskrivelse.

14.3

Efter henvendelse fra en eller flere beboere, blev eventuel installation af ladestandere for el-biler i p-kælderen drøftet.

På baggrund af disse henvendelser blev det besluttet, at mulighederne undersøges nærmere og forelægges den nye ejer af p-kælderen.

EWB undersøger, om der i det hele taget er interesse fra ejeren af p-kælderen for at der installeres ladestandere, og i givet fald hvordan og i hvilket omfang.

Efter tilbagemelding fra ejeren af p-kælderen, vil medlemmer af ejerforeningen blive orienteret om evt. muligheder. EWB kontakter "Heimstaden" for afklaring.

JCR undersøger de forskellige muligheder og omkostningerne forbundet med de forskellige mulige løsningsmodeller.

Der går efter fremtidssikrede installationer/løsninger

14.4

Der er kommet spørgsmål fra ejere vedr. delaminering af glasværnene på altanerne. Spørgsmål er specielt fra ejere, som ikke fik anmeldt delamineringen inden tidsfristen for anmeldelse af mangler i forbindelse med 5 års mangelgennemgangen.

EWB besvarer de indkomne henvendelser.

14.5

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.

Næste møde er aftalt til den 27.02.2019 kl. 15.30 (Budgetmøde) kl. 16.30 ordinært bestyrelsesmøde hos DEAS.

Referatet er udsendt til bestyrelsesmedlemmerne og suppleanter.

Steen A. Kristensen/30.01.2019