

<p>Referat af bestyrelsesmøde nr. 41</p>	<p>Dato: 10. februar 2022</p>	<p>Tid: kl. 18.00 – 22.00</p>	<p>Sted: MIB</p>
<p>Emne: Bestyrelsesmøde</p>	<p>Mødedeltagere: Hans Jørgen Vesthardt, Willy Friis Juhl, Sten Justesen, John Nielsen, Torben Prang Alle suppleanter, som normalt deltager, er nu fratrådt efter eget ønske. Ordstyrer: Torben Referent: Willy</p>		
<p>Formål med mødet:</p> <p>Opfølgning på tidligere truffne beslutninger angående projekter og udvalg Præsentere udkast til Årsregnskab 2021 Præsentere udkast til Budget for 2022</p> <p>Behandle forslag til Forretningsorden. Præsentation af endelig udkast til nye vedtægter, klar til undersøgelse for tinglysning Præsentation af samstilling af nye og eksisterende vedtægter Godkendelse af Designmanual for stueetage terrasser Drøftelse af D & V manualer Beslutning om varmeanlægget Beslutning om uretmæssigt opmagasinering på trapper og gange Beslutning om valg af advokat til tinglysningstest af udkast til nye vedtægter.</p>	<p>Forberedelse: Læs sidste referat nr. 40 af bestyrelsesmødet på https://isbjerget.ejerforeningen.dk/ Læs oversigtsmæssigt følgende bilag til kommende bestyrelsesmøde nr. 41 Bilag.</p> <hr/> <p>BM41-1. Udkast Forretningsorden for bestyrelsen i Ejerforeningen Isbjerget BM41-2. Nye vedtægter 2022 01 23 BM41-3. Sammenstilling af nye og gamle vedtægter 2022 01 23 BM41-4. Udkast 8-801_Regnskab2021_(printet_31.01.2022_kl.13.26) BM41-5. Udkast 8-801_Budget2022_(printet_31.01.2022_kl.13.28) BM41-6. NIRAS Tilbud D&V Isbjerget Aarhus Ø BM41-7. Isbjerget Stueetage terrasser 2022 01 28 BM41-8. Indstilling om varmeanlæg og vandbehandling, John Nielsen 2022 02</p> <hr/> <p>BM41-9. Udkast af D & V – manual for altaner. BM41-10. Uretmæssig opmagasinering på trapper og gange. BM41-11. Fotos fra Trappeopgange og gange, 2022 02 18 WFJ BM41-12. Tilbud Isbjerget ændring af Salto-låse</p> <p><i>Udarbejd evt. skriftlige indlæg til nogle af dagsordenpunkterne.</i></p>		
<p>Anvendelse af mødets resultat: Danne grundlag for det videre arbejde for hvert bestyrelsesmedlem og til orientering af ejerforeningens medlemmer i et bestyrelsesreferat. Desuden basis for nyhedsbreve til Isbjergets beboer. Anvendes desuden til at dokumentere bestyrelsens beslutninger.</p>	<p>Medbring: Referat nr. 40 fra sidste bestyrelsesmøde Dagsorden til bestyrelsesmødet nr. 41 den 10. februar 2022, kl. 18 -22 hos MIB</p>		

	Emne	Delmål	Vari- ghed	Referat (Input, konklusioner og beslutninger)
1.	Optakt til mødet og gennemgang af dagsorden Valg af ordstyrer	Endelig godkendelse af, skal godkendes	3 min	Dagsordenen sendt i udkast blev godkendt uden bemærkning. Torben valgte som ordstyrer.
2.	Bemærkninger til referat fra sidste bestyrelsesmøde. Referat nr. 40	Drøftelse	3	Sidste mødereferat nr. 40 blev godkendt uden bemærkninger. Det noteres at Janni Drejer skriftligt har meddelt, at hun ønsker at fratræde som suppleant. Formanden retter en skriftlig tak til Janne for hendes indsats i forbindelse med Designmanualen for suejlighedernes terrasseareal.
3.	Nyt/ status fra Fællesrådet, FØ v/HJV	Orientering	3	Intet nyt siden sidste møde

4.	Nyt/ status fra Grundejerforeningen. GF Ø2 v/ HJV	Orientering og drøftelse	10	Bestyrelsen ved HJV, JN og WFJ har den 10. februar deltaget i et gensidigt orienteringsmøde med bestyrelsen fra Pakhus Living. Temaer ved mødet: <ol style="list-style-type: none"> 1. GFØ2 vedtægter og budgettet ved generalforsamling i GFØ2 mandag den 23. maj 2022 2. Nedsættelse af fællesudvalg, herunder tværgående haveudvalg. 	
5.	Bestyrelsens forretningsorden. Revideret udgave til godkendelse. Bilag BM41-1	Drøftelse og beslutning	5	Videre behandling udskydes til næste bestyrelsesmøde.	

6.	Endelig udkast af vedtægter for E/F Isbjerget. Ligeledes samstilling med nuværende vedtægter. Undersøges for tinglysningsmulighed. Bilag BM41-2 og BM41-3 v/ Bettina Vitnes Thomsen + (HJV +WFJ)	Beslutning	5	Det endelige udkast til nye vedtægter skal godkendes til tinglysning, før det præsenteres på generalforsamlingen torsdag den 21.04.2022 – kl. 17.00. afholdt ved MIB. Bettinas forslag godkendtes. Forslaget går ud på at lade advokat, Maria Toft Calundan, Aalborg, gennemgå udkastet til de nye vedtægter i relation til Normalvedtægten for at sikre, at de overholder betingelserne for tinglysning. Tinglysning som selvfølgelig først foretages efter at de nye vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen.
7.	Udkast til Årsregnskab 2021. Bilag BM41-4	Drøftelse	30	Udkastet til Årsregnskab 2021 blev gennemgået. Undervejs formulerede bestyrelsen nogle spørgsmål og forslag om tilføjelser på skrift. HJV sender disse til Jesper M./DEAS med henblik på svar i passende tid inden næste møde.
8.	Udkast til Budget 2022. Bilag BM41-5		45	Udkastet til Budget 2022 blev gennemgået. Enkelte poster blev justeret og nogle nye blev indføjet, herunder udgifter til implementering af designmanualen for stuelejlighedernes terrassearealer, udgifter til styring af varmvandsanlægget, baseret på indstilling fra JN samt udgift til et et-års leje på forsøgsbasis af et afkalkningsanlæg. Forslagene sendes af HJV til Jesper M./ med henblik på indarbejdelse i budgetudkastet, i passende tid inden næste møde.
9.	Status på vandskadeundersøgelse i relation opgang 30 og 52 v/HJV	Orientering og Beslutning	15	De tekniske undersøgelser foregår fortsat for at fastslå skadeårsagskilderne i tagkonstruktionen. Samtidigt foregår en udredning om hvorvidt byggeskadeforsikringen dækker skadesafhjælpingen. Taksatormøde 17. marts. 2022.
10.	Status over relationen mellem Heimstaden-DEAS og Isbjerget i forhold til vandskaden i opgang 56 v/ HJV+TP +WFJ	Orientering og Beslutning	10	Baggrund: E/F Isbjerget har gennem advokat Mogens Yde Knudsen den 7. januar 2022 indstævnet DEAS A/S med følgende påstand. Sagsøgte er indstævnet som bygherrerådgiver i forbindelse med 5-års gennemgangen i 2018, hvortil kommer, at sagsøgte har været administrator siden byggeriets opførelse og på tidspunktet for 5-års gennemgangen havde en medarbejder, indsat som formand for sagsøgeren. Efterfølgende: DEAS har nu efterfølgende i svarskrivelse gennem deres advokat nedlagt påstand om frifindelse. Med følgende supplerende sagsfremstilling og anbringender: Forældelse. Aftalegrundlaget. DEAS´ handlinger. Tabsopgørelse. Det videre: Ejerforeningen skal nu aflevere Replik inden 23. februar 2022. Desuden er indkaldt til telefonisk retsmøde tirsdag den 22. marts 2022.

Projekter - igangværende

11.	Isbjergets Drifts- og vedligeholdelsesmanual Tilbud fra Niras Bilag BM41-6 v/ HJV+TP+WFJ	Drøftelse og beslutning	10	Tidlige aftalt mødetidspunkt ændret på grund af Covid-19 til: torsdag den 24. februar 22, 14:30
12.	Ejerforenings nye FS –kontrakt med DEAS. v / (HJV+TP+WFJ)	Orientering og drøftelse	15	<p>Der er afholdt et møde torsdag den 10. februar 22, kl. 12-14:30 vedrørende Facility Service (FS) aftalen. Deltagerer fra DEAS: Peter Aagård, Muhammed og Mikkel. Deltagerer fra E/F Isbjerget: HJV, TP og WFJ, (SJ nåede ikke frem).</p> <p>Ydelsespunkter i den nuværende E/F Isbjergets FS blev revideret til, hvad der og skal indgå i en ny kontrakt. I Heimstadens FS-aftale fjernes de ydelsespunkter, som allerede findes i E/F Isbjergets FS - aftale, så ejerforeningen ikke også der kommer til at betale igen for de samme ydelser mere end én gang, hvilket hidtil er sket. Ifølge ejerforeningens vedtægter skal ejerforeningen nemlig også betale 50% af udgifterne i Heimstadens FS-aftale. Et forhold der nu er blevet erkendt og som giver anledning til nogen undren.</p> <p>På mødet blev besluttet at DEAS i løbet af 14 dage vender tilbage med udkast til en ny FS-aftale med gennemskuelige specifikationer. De nye FS- kontakter, skal være færdige inden generalforsamlingen. Ligeledes med en dekort på betalte mangelfulde eller ikke udførte ydelser i 2021.</p>
13.	Isbjergets varmeanlæg Handlingsforløb og status siden sidste BM af Isbjergets varmeanlæg/ HJV + JN Bilag BM41-8. Indstilling om varmeanlæg og vandbehandling, John Nielsen 2022 02 09	Drøftelse og beslutning	15	<p>Baggrund for indstillingen: Bestyrelsen har iværksat en undersøgelse af årsag til den mangelfulde nedkøling på fjernvarmen. Varme anlægget er blevet undersøgt, da Isbjerget har fået påbud om ekstrabetaling på ca. 200.000 kr. pr. år, fordi anlægget ikke foretager nedkølingen på fjernvarmen tilstrækkeligt.</p> <p>For at reparere og optimere af E/F Isbjergets varmeanlæg er der teknisk indstillet følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Udskiftning af CTS-anlæg, type fra Schneider Electric 2. VVS-gennemgang af udvalgte lejligheder (1 dag) <p>Bestyrelsen tiltræder indstillingens punkter 1. og 2. Samtidigt tildeles JN administratorretten til den til systemet specielt knyttede computer. Administratorretten kan om nødvendigt tilbagekaldes.</p>

15.	Isbjergets udenoms-arealer: Forskønnelsesprojekt. Status på udvalgsarbejdet. /JD + HJV Seneste udkast for CEBRA Bilag BM41-7	Drøftelse og evt. beslutning	15	JD har ønsket at træder ud af projektet efter at have ydet sin del i forbindelse med selve Designmanualen. Tilbage står aktiviteter vedrørende økonomi i forbindelse med implementering af Designmanualen for stuelejligheds-terrassearealer. Desuden skal der foretages tilføjelser til vores husorden. HJV tager sig af økonomien, herunder samlede anskaffelsesomkostninger, etableringsomkostninger og årlige drift- samt vedligeholdelsesomkostninger. Torben Steinicke (ejer og frivillig bidragsyder) har velvilligt tilbudt fortsat at bidrage, herunder specielt med tilføjelser til E/F Isbjergets husorden som følge af en implementering af Designmanualen for stuelejligheds-terrassearealer.
16.	Handlingsforløb og Status siden sidste BM på kontraktforhandling med KONE eller alternativ leverandør/ SJ	Drøftelse og beslutning	5	SJ har ved sine undersøgelser ikke fundet mere favorable aftaler, end den E/F Isbjerget allerede har med KONE.
17.	Status for etablering af videoovervågning af storskraldsrum. /SJ	Opfølgning på truffe beslutninger	3	SJ oplyser, at der vil blive opsat videoovervågning i storskraldsrummet i løbet af februar måned.
18.	Rengøring og drift af kælder, status og plan fremlægges /SJ	Drøftelse og beslutning	2	SJ vender tilbage med en redegørelse til næste bestyrelsesmøde.

Stående udvalg/arbejdsgrupper

19.	Haveudvalg: Aktiviteter siden sidste Formålsbeskrivelse og handlingsbeskrivelser/JN	Drøftelse	3	JN oplyser at der for nyligt er dannet en fællesgruppe/haveudvalgsgruppe med medlemmer fra E/F Isbjerget og Pakhus Living.
20.	Altanudvalg: Formålsbeskrivelse og handlingsbeskrivelser Oprettelse af konto/HJV	Drøftelse + evt. beslutning	5	Altanudvalget udarbejder en Drift- og Vedligeholdelsesmanual. Den planlægges indsat efter de ” evt. nye vedtagne vedtægter” som bilag 4.

	Bilag BM41-9. Udkast af D & V – manual for altaner. Fortsat under udarbejdelse				
21.	Skift til nyt låsesystem. Status v/HJV Bilag BM41-12. Tilbud Isbjerget ændring af Salto-låse	Drøftelse og beslutning	5	Der er fra Din-Låsesmed, modtaget et tilbud om ændring af Saldo-låse. Tilbuddet skal beskrives mere gennemskueligt, før der kan træffes en afgørelse.	
22.	Emner til Nyhedsbrev nr. 4/Alle		5	Påbud om fjernelse af uretmæssigt anbragt genstande/ting på trapper og gange indenfor en passende tidsfrist, da det ellers vil blive fjernet af viceværter.	
Nye tiltag på bedding					
23.	Opstilling af punktet til generalforsamlingen i grundejerforeningen, GFØ2/HJV	Drøftelse og beslutning	2	Foreløbigt udkast til dagsordenspunkter er fremsendt af HJV til GFØ2's administrator Henrik Eriksen, NewSec. Punktet blev ikke yderligere behandlet på mødet.	
24.	Trello-systemet v/ JN	Drøftelse	1	Ikke behandlet, udskydes til et senere møde.	
25	Brud på husorden i relation til opmagasinering og Brandmyndigheds Cirkulære - fotodokumentation v/ WFJ Bilag BM41-10. Uretmæssig opmagasinering på trapper og gange	Drøftelse	5	En inspektion foretaget 19. januar 2022 på trapper og gange viser, at der uretmæssigt flere steder er anbragt forskellig genstande. Dette er brud mod både på E/F Isbjergets husorden om opmagasinering og Brandmyndigheds cirkulæret. I nyhedsbrev nr. 4 anmodes derfor vedkommende beboer om, at fjerne uretmæssigt opmagasinerede genstande/ ting, og ligeledes om fremover ikke at stille ting uretmæssigt på trapper og gange. Alle uretmæssigt stillede ting skal fjernes inden en kort frist, ellers vil dette blive foretaget af visseværter, og det på pågældende ejers bekostning.	
26.	Bestyrelsens årsberetning 2021/HJV Foreløbig udkast til årsberetningens disposition	Drøftelse	2	Punktet er udsat til senere realitetsbehandling. Foreløbige foreslår WFJ følgende række af stikord/ afsnit til bestyrelsens årsberetningen på generalforsamlingen:	

				Igangsættelse af Hjemmesiden. Centrale punkter i årsregnskabet. Kontrakt forhandlinger. Byggesjusk i tagkonstruktioner og jura i relation hertil. Ekstern ekspertbistand: - teknisk og juridisk. Forslag til vedtægtsændringer. Stævning. Drifts- og vedligeholdelse manual for Isbjerget. Drifts- og vedligeholdelse manual for altaner. Designmanualen til forskønnelse af stuelejligheders terrassearealer. Fællesrådet. Grundejerforeningen. Diverse udvalg: altanudvalg, haveudvalg og festudvalg. Indkomne forslag og bestyrelsens forslag.	
27.	Dato for generalforsamling 2022	Beslutning	1	<p>Generalforsamling i E/F Isbjerget er nu fastsat (efter ændring til) torsdag den 21.04.2022 – kl. 17.00. ved MIB</p> <p>Jesper, DEAS har pr 1. februar fremsendt udkast til for årsopgørelsen 2021 og budget for 2022</p> <p>Der mangler fortsat et grov-budget for 2023, blandt andet byggende på Drifts- og Vedligeholdelsesplan.</p>	
28.	Beskrivelse af bestyrelsens forslag til godkendelse på generalforsamlingen	Beslutning	5	<p style="text-align: center;">Forslag: beskrivelse udføres af</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. E/F isbjergets nye vedtægter/vedtægtsændringer: WFJ + (BVT) 2. Designmanual for og implementering af stuetageterrasser: HJV + (CEBRA) 3. Leje af vandbehandlingsanlæg: JN 4. Installation af EL-ladestander i parkeringskælder: SJ 5. Arrangementer for alle beboer - Sommerfest og Julehygge: TP 	
29.	Opdatering af intern bilagsmappe, BM- BILAGSMAPPE	Beslutning	5	<p>Ovennævnte interne bilag er tilført BM- BILAGSMAPPE i undermappe BM41, som kun kan tilgås af bestyrelsen.</p> <hr/>	
29.	Næste bestyrelsesmøde			<p>Onsdag den 9. marts 2022 kl 18-22 hos MIB. JN bestiller lokale med videoskærm og forplejning.</p> <hr/>	