



Bestyrelsesmøde nr. 61 Isbjerget Ejerforening – Dagsorden

Mødetype	Bestyrelsesmøde nummer 61
Dato	13-12-2023
Sted	Restaurant Havnær Aarhus Ø
Deltagere:	Hans Jørgen Vesthardt (HJV)
	Steen Justesen (SJ)
	Torben Steiniche (ST)
	John Nielsen (JN)
	Torben Duvald Prang (TDP)
	Tia Ulsøe Merrid
	Mai Britt Duvald Prang
Ikke til stede	
Dagsorden samt Referent	Hans Jørgen Vesthardt (HJV)

Agenda

1. Godkendelse af sidste referat – de korte nyheder fra formanden
2. Opsamling generalforsamling
3. Konstituering opdatering
4. Forretningsorden (planlagt på møde primo 24)
5. Affaldsprojekt
- 6. FS ordning**
7. Grafik i sammenhæng med ny affaldsinfrastruktur
- 8. Parkerings infrastruktur på terræn P bøder**
9. GFØ2 sidste nyt
10. Kommunikation nyhedsbreve.
11. Forsikring samt skadeanmeldelses infrastruktur
12. God ide bank
13. Varmeanlæg status
14. Affald tonnae Sugebil
- 15. Velkomstbrev**
16. Bum i kælder
17. Hjemmeside tilrettelæggelse af færdiggørelse
18. Kvartal / års økonomi
19. Næste års D&V – budget og årsregnskab ...
20. Hjertestarter
21. Eventuelt



<p>1.</p>	<p>Godkendelse af sidste referater 59 + 60 Korte nyheder fra formanden GK 59+60</p> <p>Panton i Kanalen Den støjende nye nabo, sagen påklages til ejermand. På går – nu den sejlet væk Der er sendt endnu en mail til ejer samt Aarhus Kommune, hvor vi udbeder os en lydløs</p> <p>Nabo larm Klaget til AAKOM støj fra Lighthouse Pågår der er udført en måling som overskrider 40 DB som er det maksimale støjgrænse fra nabobygning</p> <p>Kælder ventilation – støj problemet Kilden og Hindby har iværksat tiltag uge 48 som næppe er tilstrækkelige, sagen følges tæt af HJV</p> <p>Forsikringsskader – løbende sager Altan – stormskade på altanpulje 1 altan Taksator er i gang og vi ser frem til udbedring af denne skade som pt vurderes som en forsikringsskade.</p> <p>Services meddelelse til Altan pulje 1 Og 2 ejere. Services oplysninger til altanejere med baggrund i stormskaden. Rundsendes af HJV</p> <p>Nye altaner Alle nye altaner skal registreres på ejerlejlighedskort DEAS ADM registrerer de nye altaner p1 + p2 på tilhørende ejerlejlighed kort.</p> <p>D&V Dryp fra affalds rør Aerbien er udbedret skader på garanti – ikke endelig afsluttet Der undersøges årsag ved BS + tilrettelæggelse af 5 år gennemgang NCC er indkaldt. Der køres en extra runde stadigvæk et par rør der drypper, NB pletter på biler</p>	<p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p>	
-----------	---	---	--



	<p>P Kælder – Fuglereeder Fuglereede bekæmpelse får en lille afsluttende runde ved ats. Arbejdet pågår.</p> <p>Klage fra beboer NB: fortroligt – aktiverer advarsel iht normalvedtægt – udsendt af DEAS Nyt fra den front</p> <p>De Bynære Havnearealers Affaldsværk Affaldssug tilslutning til de bynære affaldsværk. Der er modtaget pris samlet anlæg 4.6 million Vi iværksætter undersøgelse af pris v/ Ramboll qva vores rammeaftale.</p> <p>BBR Isbjergets BBR oplysninger er ikke korrekte pga ny lovgivning om notering af altaner, det er ejers ansvar at BBR er korrekt</p> <p>Bøgh & Krabbe bedes om pris på opdatering? Altaner skal noteres i BBR De nye altaner er noteret de originale er ikke noteret i BBR registeret.</p> <p>Grønne tage Effekten af tagrensningen er ikke som forventet der forhandles med leverandør / reklamation.</p> <p>Aabyhøj Låse Vi udbeder os ny førstemand på låsesmed opgaver i Isbjerget +skifte til brik lås til affaldsrum. Aabyhøj låse ikke lette at få fat i...</p> <p>Vandregning i kld Fordeling EF Isbjerget Heimstaden HJV undersøger</p> <p>Rentokil Fordeling EF Isbjerget Heimstaden Mangler svar fra Heimstaden</p> <p>El regning i kælderen Fordeling EF Isbjerget Heimstaden Undersøges af John Riis samt Jakob el</p>	<p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p>	
--	---	--	--



	<p>Undersøgelsen pågår hjv rykker.</p> <p>Nyt bad uden byggetilladelse Lejlighed med nyt bad er blevet registreret i BBR</p> <p>Affaldsindsamlings inventar – Under køkkenvask Der er indhentet pris på affaldsinventar Invita hvis der er interesserede.</p> <p>Væggelus 3 beboere har efterlyst væggelus forsikring Ensure vores forsikringsmægler har undersøgt om denne mulighed og bestyrelsen har vurderet at det ikke er rentabelt at tegne forsikring mod væggelus. Der er ikke konstateret væggelus i Isbjerget. Bestyrelsen vil ikke gå videre med forespørgslen og tager vores forsikringsmæglers anbefaling / vurdering til efterretning.</p> <p>Den nye ejendoms vurdering Aarhus Ø er sluppet billigt i forhold til den nye ejendomsvurdering generelt oplyses det af områdets ejendomsmæglere.</p> <p>Husk at vurderingen / beløbet stiger men den procent man skal betale, af vurderingsbeløbet er faldet så ejendomsskatten er nogenlunde tilsvarende den nuværende. Bestyrelsen har ikke kigget ind i hver lejligheds vurdering – man kan selv se på egen forskudsopgøre og evt. klage, det skal man gøre individuelt som ejer.</p>	<p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>HJV</p>	
--	---	---	--



2.	<p>Opsamling Husorden GF 24</p> <p>Bilag 3 hc parkering Bilaget skal indgå enten i vedtægter eller husorden.</p> <p>Passus om lugtgener GF 24</p> <p>Regler for ombyg skal evt. strammes op / skærpes</p> <p>Julebelysning</p> <p>Aktioner iht husorden – haveanlæg TS</p>	<p>HJV</p> <p>HJV</p> <p>TS</p> <p>HJV</p> <p>TS</p> <p>TS</p>	
3.	<p>Konstituering – hjemmesiden opdateres Bestyrelsesmedlemmers ansvarsområder. Opdateres på www.isbjergetaarhus.dk</p>	<p>HJV</p>	
4.	<p>Forretningsorden gennemgås / revideres FO IHT Normalvedtægt P 14 Fællesråd - GFØ2 - Have udvalg – der skal / bør udarbejdes kommissorie Festudvalg Suppleanters virke i bestyrelsen Medtages på møde primo 24</p>	<p>HJV</p>	



5.	<p>Affalds projekt GF 24 Affalds projekt ny struktur tilslutning til Det bynære havne affaldsværk.</p> <p>Envac har udarbejdet projekt – pris Evt Placering af extra afkast studser Cebra Arkitekter inddrages. Pris indikation fra Envac 4.3 million plus moms.</p> <p>Kredsløb – transportør Kredsløb overholder ikke deres aftaler. DEAS FS HJV har været i løbende dialog med Kredsløb om den mangelfulde afhentning. Der fremsendes skarpt brev til Kredsløb. v/ TDP</p>	HJV HJV TDP	
6.	<p>DEAS FS ordning – Møde med DEAS FS ny pris 2024 FS Tilbud fra Dalbøge Der blev taget foreløbig beslutning om at fortsætte med DEAS FS E/F Isbjerget afventer at Heimstaden vurderer sagen. Kontrakt med DEAS FS underskrives af formanden Der er 4 mdr. opsigelse på kontrakten Heimstaden vurderer et evt. skift frem til næste møde.</p>	HJV	
7.	<p>Grafik – ny affaldsordning Udført – Labels i opgang og i affaldsrum udestår</p>	HJV + TDP	



8.	<p>P infrastruktur kontrakt</p> <p>Kontraktforhandlinger + afholdt møde med Apcoa Regler som i dag + man skal tilmelde sig. pro/con notat hjv Se bilag Kontrakten tiltrædes.</p> <p>Fremover for ejerforeningen Isbjerget 50 % af indtægterne på p bøder udskrevet på Isbjergets dæk.</p> <p>Det skal kommunikeres tydeligt ud om hvordan reglerne er og hvordan man indskriver bil nummerplade etc.</p>	HJV+TDP	
----	---	---------	--



<p>9.</p>	<p>Sidste nyt fra GFØ2 - den store oprydning</p> <p>Historiske regnskaber frem til 2022 er afklaret og gk – der er et underskud i GFØ2 på minus 133.000 kr. HJV har gennem hele 23 forhandlet det underskud vi blev præsenteret for primo 23 på minus 750.000 med til minus 133.000</p> <p>Der forventes også underskud i 2023 som for Isbjerget udgør cirka 50.000 kr. Isbjergets budget for 2023 77.500 kr.</p> <p>Grundbudget forventes verificeret samt grænseflader fastlægges på kommende GF i GFØ2 d.14 december. Isbjerget har ikke godkendt Newsec budget / regnskab for 2023. Der er forhandlet en dekort på mangelfuld administration på 25.000 kr.</p> <p>Der er udarbejdes et samlet notat der beskriver praktiske gøremål samt hvordan der samlet set skal driftes i GFØ2 så der på den lange bane kan overdrages en samlet forretningsorden til fremtidens bestyrelsesmedlemmer i GFØ2. GF indkaldelse samt bilag tilsendt Isbjergets bestyrelse 11 december pr mail.</p> <p>Grundbudget vurderes til at udgøre stort 340.000 kr pr år i GFØ2, hvoraf Isbjerget er forpligtiget til at betale 35 % / cirka 120.00 kr. pr år. Den gamle gæld ar det lavet aftale om skal afdrages over 3 år i alt cirka 45.000 over 3 år for Isbjergets andel. Der er godkendt et historisk regnskab pr 31.12.2022 med et samlet underskud på 133.00 / 35 % cirka 45.000 kr.</p> <p>Der udstår forhandlinger om ejerskab af 2 p pladser som er noteret på GFØ2 s´matrikelkort, disse 2 stk. p pladser hævder Isbjerget bestyrelse at Isbjerget ejer 35 % af.</p> <p>Det er besluttet på GF den 14. december at GFØ2 skifter til andet adm. selskab Sinding og</p>	<p>HJV</p>	
-----------	--	------------	--



	<p>Co samt ny revisor. Dette giver en besparelse på de administrative udgifter.</p> <p>Aktioner i 2024 I GFØ2 regi Nye vedtægter I GFØ2 igangsættes Kommissorie for have udvalg Fordelingsliste bygningsdele D&V mellem de 3 interessenter i GFØ2.</p>		
10.	<p>Næste nyhedsbrev (første uge hvert k) IHT årshjul (filter)</p> <p>Julearrangement – festudvalget?</p> <p>Frist for forslag til GF 1 marts</p> <p>Hvor skal du sætte dit juletræ.</p> <p>Opfølgning på ny affalds infrastruktur Vi risikerer extra regninger hvis der ikke sorteres korrekt – extra afgift 350 kr. pr beholder Vi risikerer extraregninger hvis container låg er lidt åbne når containere står på dækket - extra afgift 350 kr. pr beholder</p> <p>Hver gang skakten stoppes / Skakt stop koster det fællesskabet 3600 kr.</p> <p>Altan bund stormskade 19 / 20 oktober</p> <p>Evt om Ny Ejendomsskat</p> <p>Øvrigt info om affald TDP</p>	HJV -TDP	



11.	<p>Forsikring</p> <p>Der arbejdes med en optimeres på Forsikring / skadeanmeldelses struktur, der går rigtig meget tid med at kordinere og fejlfinde.</p> <p>Evt. ny skadesanmeldelses infrastruktur hvor DEAS, og evt. med hjælp fra Formand servicerer undersøgere med info om sagen samt kontakt data på involverede ejere og lejere etc.</p> <p>Ensure har genforhandlet forsikringen der er varslet stigninger. Se bilag stigninger 11 % på forsikring samt 30 % på mægler (10.000 kr.) GK af bestyrelsen</p>	HJV	
12.	<p>God ide bank -</p> <p>Fremsættes på møde primo 24</p>	HJV	
13.	<p>Varmeanlæg status</p> <p>Der er ny skiftet 16 varmevekslere og de virker. Der er lang vej op til at skifte alle som sandsynligt bør på gå i de kommende år. Der arbejdes med at få servicesaftale om overvågning af det samlede varmeanlæg</p>	JN	
14.	<p>Tonnage</p> <p>Sugebil – frekvens</p> <p>Fremover studeres hvor meget affaldssuge bilen aftager. Med baggrund i den nye affaldsstruktur nedsættes besøgsantallet fra 2 sug pr uge til et sug pr. uge, det vurderes at give en fornuftig besparelse på affaldsbudgettet.</p> <p>Sugebilen noterer tonnage / John Nielsen påtager sig overvågning for vurdering af muligheder for at nedsætte besøgsantallet</p> <p>Hvordan går det med den sag – vurderes på næste møde</p>	JN	



15.	<p>Velkomstbrev Færdiggøres og implementeres Alle kommer med input til januar mødet Velkomstbrevet genfremstilles på næste møde.</p>	ALLE	
16.	<p>Bum i p kælder Der undersøges om der kan tilsløjfes en bum på det anlæg vi har, for at minimere ud nødvendig rundkørsel i p. kælder. Der kan ikke umiddelbart implementeres bum iht svar fra Heimstaden og Apcoa. Sagen vurderes og TDP undersøger mulighederne ved lejlighed.</p>	TDP	
17	<p>Hjemmeside Tilrettelæggelse af dette arbejde – PGA af de mange sager der løbende skal håndteres, er indholdet på den nye hjemmeside ikke fuldstændig. Der lægges løbende referater op på siden. Nyhedsbreve bør lægges op</p>	HJV	
18	<p>Kvartals økonomisk oversigt Hvert kvartal indgår vurdering af økonomi via DEAS portalen på bestyrelsesmøder. Det ser ud til vi lander nogenlunde på budget for årsregnskab 2023. På januar mødet 2024 skal budget og årsregnskab gennemgås</p>	ALLE	
19	<p>D&V 24 Der afholdes møde med rådgiver inden næste møde – hjv fremlægger plan på januar møde HJV har afholdt møde med rådgivere og der planlægges Opgange maling af postkasse rum Kontrol og udskiftning af suge motorer i affaldsskakte (nogle suger ikke andre larmer) Renovering af indgangs partier 2 stk. 2023 udskudt til 2024 Se bilag - udkast</p>	HJV	



20	Hjertestarter Afventer GFØ2 HJV spørger PFA igen / afventer svar igen	HJV	
21	Eventuelt Næste møde d 10 januar på Havnær HJV bestiller mødebooker Særlige fokus punkter er følgende <ul style="list-style-type: none"> - Oplæg til og beslutning Drift & Vedligehold 2024/2025 - Oplæg til og beslutning om Budget/årsregnskab 2024/2025 - Oplæg til og Beslutning om eksekvering af påbud på altaner og terrasser - Velkomstbrev færdiggøres 		