

## ***Bestyrelsen Domus Vista Park III***

### ***Referat af bestyrelsens møde tirsdag den 22. januar 2019 kl. 19:00***

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Neel Kragh, Helge Skielboe, Alex Broksø (referent),  
Christina Pedersen (suppleant).  
Søren Hansen (ejendomsinspektør)  
Afbud: Ditte Marie Jørgensen

### ***Dagsorden.***

#### **1 Aftalt punkt om økonomi, personale m.v.:**

Drøftet og godkendt.

#### **2 Meddelelser fra administrator:**

Administrator har meddelt, at den 21. januar 2019 er sidste frist for at få medtaget regninger på regnskab for 2018.

Regnskabet for 2018 bliver afsluttet ultimo januar og derefter sendt til revisor.

#### **3 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:**

1 Indbrud: Der har desværre i den senere tid været et par indbrud i bebyggelsen. I det ene tilfælde er en Christianiacykel, der var låst fast til et træ fjernet, idet de ubudne gæster har savet træet over, så de kunne frigøre cyklen. I det andet tilfælde er bl.a. fjernet en gas-grill. Beboerne opfordres til at være ekstra opmærksomme på trafik i området, som normalt ikke vil være her.

2 Kortslutning af styringsenhederne til pumperne i varmekælder: I den ene af varmekældrene skete der primo december en kortslutning, der stoppede de to pumper, der regulerer fjernvarmemængden til boligerne. Det har desværre givet nogle gener, indtil styringsenhederne til pumperne er blevet skiftet. Skaden omkring de kortsluttede pumper er meldt til forsikringsselskabet, der dækker en del af udgiften til anskaffelse og montering af nye pumper. Dette har fundet sted, og varmereguleringen foregår nu igen normalt styret af de nye pumper.

3 Vitralvinduer: Der er nu 4 Vitralvinduespartier, der skal skiftes snarest muligt. Et nyt Vitralvindue mm koster ca. 120.000,- hvoraf foreningen betaler halvdelen og ejerne halvdelen. Der er ca. 10 ugers leveringstid. Budgettet for 2019 forhøjes med 250-300.000 kr. beløbet tilføres budgettet fra foreningens frie likvide midler.

4 Vandskader fra tagene: Der har været 5 mindre vandskader, hvor vandet kommer fra utætheder i taget. Det har vist sig, at i alle tilfælde var det tagbrøndene, der var defekte. De etablerede udløb havde bagfald, således at vandet kunne løbe tilbage og ind mellem murkronen og tagpappet. Phønix

har udbedret alle skaderne, og problemerne er tilsyneladende løst. I denne forbindelse er alle tagbrønde kontrolleret og fundet i orden.

5 Vedr. forårets malerarbejde: I forbindelse med malerarbejdet i eftersommeren er beboere med træterrasser ud for 1. sal blevet anmodet om at fjerne evt. tag af plast under 1. sales træterrasse, således at malerne kan komme til at male bjælkerne både på over- og undersiden. To beboere har desværre ikke ønsket at imødekomme dette. Sagerne sendes nu til foreningens advokat, med anmodning om at skrive til ejerne, at de dels ikke får malet og dels selv fremover indestår for maling og vedligeholdelse af træterrassen og evt. øvrig nødvendig vedligeholdelse af denne.

#### **4 Henvendelse fra beboere:**

En ejer har problemer med afløbet fra blomsterkummen mellem stueetagen og 1. sal. I regnvejr løber der vand ud ved siden af udløbstuden og ned på bagsiden af blomsterkummen.

Beboeren oplyser, at udløbet fra blomsterkummen er fritlagt, og det er konstateret, at der ikke er tilstopning af rødder eller lignende.

Jf. vedtægternes § 6 afsnit 4 påhviler vedligeholdelse af beplantning og afløb de respektive ejere. (*"Beplantning og vedligeholdelse af beplantning og afløb af de ved sydfacaderne og terrasserne placerede blomsterkasser påhviler de respektive ejere af de lejligheder ud for hvilke blomsterkasserne er placeret."*)

I dette (og en række tidligere) tilfælde viser det sig, at udløbsrøret ikke er tilstoppet, men at vandet løber ud ved siden af røret fordi den oprindeligt etablerede membran rundt om udløbsrøret er ødelagt. Tidligere bestyrelser har besluttet, at reetableringen af sådanne membraner påhviler ejeren.

Det besluttet at fastholde denne beslutning og således meddele ejeren, at det påhviler ejeren selv at foranledige membranen fornyet. Opmærksomheden skal endvidere henledes på, at også en del andre lejligheder har samme problem, og ejerne opfordres til at udføre den nødvendige reparation. Har man brug for vejledning, kan man henvende sig til ejendomsinspektøren.

En anden beboer har gennem flere år har problemer med vandindtrængning mellem etagerne. Bestyrelsen har gennem årene iværksat alt, der har haft en mulighed for at kunne afhjælpe problemerne, herunder gennemgang af Teknologisk Institut, diverse fagkonsulenter og "specialister" m.m. uden at dette desværre har givet det ønskede resultat. Bestyrelsen arbejder nu med en alternativ (læs lidt utraditionel) løsning, som vil blive foreslået ejeren i forsøget på at mindske generne i lejligheden.

#### **5 Ordinær generalforsamling torsdag den 21. marts 2019 kl 19:00 i festsalen på Skolen ved Nordens Plads:**

Jf. vedtægternes § 12, skal ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af marts måned.

Jf. vedtægternes § 14,".. har ethvert medlem ret til at få et angivet emne derunder bestyrelsens beslutninger behandlet på generalforsamlingen.

**Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 15. februar. Evt. forslag fremsendes på mail til [kontor@domusvistaparkiii.dk](mailto:kontor@domusvistaparkiii.dk) eller afleveres til ejendomsinspektør Søren Hansen.**

**Tilmelding til generalforsamlingen kan allerede nu foretages ved at sende en mail til foreningens administrator [ee@bjd-advokater.dk](mailto:ee@bjd-advokater.dk) med angivelse af navn, adresse samt antallet af personer, der deltager i generalforsamlingen.**

Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel med angivelse af endelig dagsorden og med diverse bilag lagt på foreningens hjemmeside, herunder formandens skriftlige beretning, det reviderede regnskab, forslag til budget og ejerforeningsbidrag, vedligeholdelsesplan og evt. bilag til brug for drøftelse af evt. beboerforslag.

Endelig dagsorden til generalforsamlingen udsendes i god tid inden generalforsamlingen men efter 15. februar.

Foreløbig dagsorden til den ordinære generalforsamling, jf. vedtægterne (jf. § 12):

- 1: Valg af dirigent.
- 2: Valg af referent.
- 3: Valg af 3 stemmetællere.
- 4: Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
- 5: Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 6: Forelægges af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 7: Forelæggelse til godkendelse af budget for 2019.
- 8: Indkomne forslag.
- 9: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleant.
- 10: Valg af revisor.
- 11: Eventuelt.

### **6 Status på regnskab for 2018:**

Regnskabet for 2018 bliver revideret ultimo januar. Der forventes et mindre driftsoverskud i forhold til det indkomne ejerforeningsbidrag.

## **7 Budget 2019 med forslag til ejerforeningsbidrag for 2019:**

Det tidligere i bestyrelsen vedtagne budgetforslag for 2019 + overslagsårene udsendes med generalforsamlingsindkaldelsen til brug for generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslår et uændret ejerforeningsbidrag for budgetåret 2019.

Det vil fremgå at budgetforslaget, at der budgetteres med et samlet forbrug på ca. 675.000-1 mio kr. mere, end der opkræves i ejerforeningsbidrag! Merforbruget tages af den likvide kassebeholdning.

Det er ønskeligt, men nok desværre ikke muligt, at behandle et endeligt regnskab for det samlede tagprojekt. Der udestår desværre stadig enkelte forhold, som Phønix skal udbedre, før regnskabet endeligt kan udarbejdes. Som projektet ser ud lige nu, kan det forventes, at tagprojektet er blevet omkring kr. 700.000,- billigere end projekteret. Dette mindre forbrug er en del af den styrkede likviditet.

## **8 Status på klimaprojektet:**

Det skrider frem, men det er desværre ikke uden vanskeligheder.

Som ved udgravningen af den sydøst vendte parkeringsplads, er man ved udgravningen af den sydvest vendte parkeringsplads og især under plænen i midten af bebyggelsen, stødt på betydelige problemer. Der er bl.a. tale om meget store mængder af bygningsrester fra det tidligere gartneri, herunder rester af fundamenter fra drivhuse, store rester af fundamenter fra skorstene, rester af en gammel bil, en Nimbus sidevogn mm, og dette giver både et betydeligt fysisk merarbejde og merudgifter i forbindelse med bortskaffelsen.

Dette betyder bl.a., at man atter har revideret tidsplanen og regner nu med en endelig færdiggørelse af projektet medio august 2019.

***Husk at den 29. januar mellem 16:00-17:00 kan man møde op ved pavillonen midt i bebyggelsen og få nærmere information og stille spørgsmål om projektet. Der bydes på bl.a. kaffe til de fremmødte!***

Kloakreovering: I forbindelse med etablering af afløbsrenderne er det desværre konstateret at et af de steder, hvor der skal etableres rende, ligger kloakledningen ganske tæt på det sted, hvor der skal graves. Frederiksberg Forsyning har foreslået, at den nuværende kloak flyttes og nylægges i forbindelse med, at der skal graves op til renden.

Den tidligere foretagne TV-inspektion af hele bebyggelsens kloaknet viste godt nok et mindre slid på den pågældende kloakstrækning, men efter inspektionsfirmaets vurdering ikke i en sådan grad, at en nylægning var nødvendig. Bestyrelsen har dog indhentet tilbud på dels nylægning af kloak og dels ”en strømpeforing” af den eksisterende. Bestyrelsen har, for at vise rettidig omhu, godkendt en strømpeforing til en samlet pris på ca.kr. 80.000,- incl. moms, en pris der er væsentlig mindre end en nyanlagt kloak. Forventet levetid med ”strømpeforing” + 30 år. Beløbet er ikke budgetlagt. Der er ikke forsikringsdækning, da der ikke er tale om reel skade på kloakken.

## **9 Status vedrørende parkeringsforholdene:**

Det kan bl.a. konstateres, at der især på Johannes V Jensens Alle er opstået et betydeligt pres på antallet af P-pladser. Dette skyldes dels at en række af beboerne i perioden med Klimaprojektet flytter parkeringen af deres bil og dels en konstatering af, at en række parkerede biler tilhører personer uden tilknytning til DVP III. Det er måske især parkeringen af udefra kommende, der på en eller anden måde skal søges begrænset.

Bestyrelsen ønsker i første omgang ikke at arbejde for at inddrage Johannes V. Jensens Alle under P-aftalerne for Frederiksberg Kommune.

Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med et projekt, der kan indebære, at den enkelte beboer i sin forrude skal have indsat en beboervignet (familier med 2 biler får selvfølgelig det antal vignetter, der svarer til antallet af biler i familien), samt at man får udleveret et gæstekort. Endvidere vil der blive arbejdet med at opsætte vejledende skilte ved indkørslerne til h.h.v. Johannes V. Jensens Alle og til P-pladserne med indkørsel fra Betty Nansens Alle. Vejledningen skal angive de generelle P-regler samt oplysninger om at uvedkommende parkering pålægges en afgift på f.eks. kr. 790,-. Afgiften skal efter de foreløbige overvejelser opkræves af foreningens advokat.\_

## **10 Nyt fra udvalgene:**

Fællesudvalget: Der er desværre endnu ikke fremkommet noget regnskab for Fællesudvalget for perioden 1.10.17-30.9.18, og derfor er der stadig tilbageholdt 2 rater af DVP III's betaling til Fællesudvalget. Disse "indefrosne" rater er optaget i regnskab 2018 som skyldige omkostninger.

Bestyrelses for DVP III har heller ikke godkendt budget for Fællesudvalget for regnskabsåret 01.10.18-30.09.19, og dermed heller ikke betalt første rate til Fællesudvalget i det nye regnskabsår.

Det er ganske betænkeligt, at det ikke er muligt at lave et retvisende regnskab for et budget med et samlet budgetbeløb på under ½ mio!

## **11 Kommunikation?**

Intet.

## **12 Eventuelt:**

Kort drøftelse af det nye saltningsprodukt, som Frederiksberg Forsyning har anbefalet ejerforeningen af anvende. Dette produkt er 11 gange så dyrt som vejsalt! Frederiksberg Forsyning har givet tilsagn om løbende at betale merudgiften til indkøb af midlet. Det er konstateret, at det nye produkt lugter kraftigt af urin (urinsyrebaseret) og virkningen er tilsyneladende meget ringere end det traditionelle vejsalt. Der er i bestyrelsen et umiddelbart ønske om at finde et andet middel, der ikke lugter frastødende, alternativt fortsat at bruge vejsalt til glatførebekæmpelser, når det er nødvendigt. Mulighederne undersøges fortsat.

Mødet slut kl. 22:00