

Bestyrelsen Domus Vista Park II

Referat af bestyrelsens møde mandag den 20. februar 2017 kl. 19:00

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

Afbud: Tine Ottesen (suppleant),

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Ejendomsinspektør Søren Hansen og Alex Broksø (bestyrelsen), har den 17.2. holdt møde med administrator (Jan Weichardt) for bl.a. at gennemgå den nye opstilling af regnskabet, samt for at få mulighed for at få læseadgang til regnskab/bogføring hos administrator. Denne adgang blev etableret.

Der mangler stadig nogle elementer i regnskabsopstillingen, og disse er endnu ikke modtaget fra Datea samt indføring af budgettal i regnskabsoversigten. Dette forventes at være helt på plads i forbindelse med udarbejdelse af regnskab for første kvartal 2017.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:

Der har i den sidste tid været et par betydelige lækager på de kommunale vandledninger, og disse har medført uvarslede gener for ejerforeningens beboere. Frederiksberg Forsyning orienterer ikke ejendomsinspektøren om sådanne forhold, men forsøger hurtigt at lægge oplysninger på hjemmesiden. Beboerne opfordres i sådanne tilfælde til først at se om der er oplysninger på Frederiksberg Forsynings hjemmeside, inden de kontakter ejendomsinspektøren.

Der har ligeledes været et par strømudfald, hvoraf én har været på et stærkstrømskabel ind til den centrale strømforsyning. Dette er blevet udbedret.

Der var opstartproblemer omkring snerydningen i forbindelse med snefaldet i begyndelsen af februar. Der var selvfølgelig beklageligt at diselpumpen på foreningens traktor valgte "at stå af", da man skulle starte den for at rydde sne. Det var ikke heldigt, men det kan desværre være vanskeligt at forudse- og tage højde for alle de problemer, der måske kan opstå.

Vandskade på Ahornskellet: En beboer på 2. sal havde selv udskiftet en vandhane, men desværre været uheldig med sammenkoblingen af den nye vandhane og en eksisterende rørføring. Det viste sig, at den ikke var tæt, og vandet løb ned og beskadigede lejligheden neden under. Da arbejdet ikke er udført af autoriseret håndværker (med ansvarsforsikring), er det i dette tilfælde ejerens egen forsikring, der skal dække skaderne hos underboen på ca. kr. 20.000,- Dette til orientering og evt.

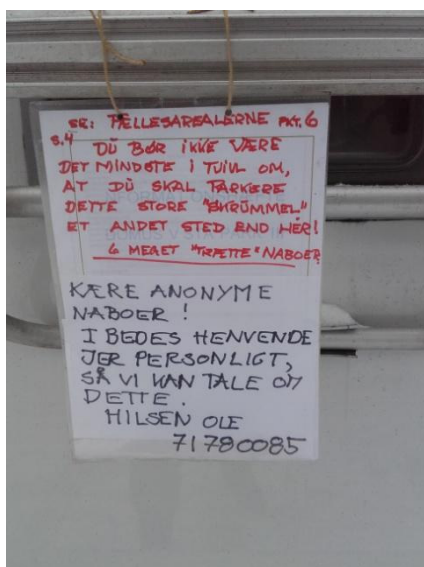
eftersyn af egen forsikrings dækningsområde.

3 Evaluering af samarbejdet med "Fejekosten" med henblik på en evt. fornyelse af samarbejdskontrakten med virkning fra 1. maj 2017:

Forløbet af den første periode med "Fejekosten" som entreprenør omkring foreningens udearealer, snerydning m.v. Blev drøftet. Bestyrelsen tilkendegav en generel tilfredshed med det udførte arbejde, lige som ejendomsinspektøren tilkendegav, at hans samarbejde med "Fejekosten" er ved at have fundet en fornuftig form. En af fordelene i forhold til tidligere med egne medarbejdere er bl.a., at der ikke er ferieperioder, hvor der ikke er mandskab til rådighed.

Bestyrelsen har besluttet at fortsætte samarbejdet med "Fejekosten", og ejendomsinspektør Søren Hansen er anmodet om at forhandle en ny kontrakt på plads til bestyrelsens godkendelse, samt at få gennemført vurdering- og overdragelse af foreningens maskiner til "Fejekosten" i hht den nugældende kontrakt.

4 Henvendelse fra beboerne:



Ejeren af denne autocamper er af en række anonyme beboere ved opslag på autocamperen blevet bebrejdet, at den bliver parkeret på ejerforeningens private parkeringsarealer. Klagerne, der desværre ikke har givet sig til kende, mener ikke, at et sådan køretøj må parkeres på foreningens parkeringsarealer.

Bestyrelsen har drøftet forholdet, og skal på denne baggrund slå fast: Autocamperen, der er familiens eneste køretøj, er indregistreret på hvide nummerplader, må køres med almindeligt kørekort (op til kg 3500) og regnes derfor som en almindelig personbil. Så længe den er registreret hos en af ejerforeningens beboere og parkeres inden for rammerne af de opmærkede parkeringsbåse, er autocamperen lovligt parkeret. (Billederne er taget af ejendomsinspektøren).

Bestyrelsen skal både i denne forbindelse og i relation til diverse indlæg på Facebook henstille, at man ved navn står ved sin evt. kritik/utilfredshed, og at denne holdes i en sober tone. God kommunikation kan i alle tilfælde befordre en konstruktiv dialog, der er en forudsætning for evt. ændringer som kan være til gavn for fællesskabet.

5 Status på økonomi:

I forbindelse med udsendelse af- og betaling af ejerforeningsbidrag, a conto varme m.v. for 1. kvartal af 2017 (betalingsfrist 5. januar 2017), er der desværre 5 beboere, der ikke har betalt det pålignede bidrag. Efter første påmindelse har 3 betalt deres gæld. De to sidste har nu fået tilsendt 2. betalingsrykker med en betalingsfrist på 8 dage. Såfremt betaling ikke finder sted, sendes betalingskravet til Fogedretten. Skyldnerne opfordres til at oprette PBS-betalingsservice eller fast bankoverførsel.

Bestyrelsen har drøftet følgende vedr. regnskab for 2016, der er modtaget fra DATEA:

1: Udkast til årsrapport for perioden 01.01.2016 til 31.12.2016 med tilhørende regnskabsoversigt.
Regnskabet for 2016 udviser et overskud på kr. 720.899,-. Bestyrelsen godkendte udkastet til årsregnskab og underskrev bestyrelsens påtegning. Sendes til DATEA til endelig underskrift af DATEA som administrator og PricewaterhouseCoopers som revisor. Regnskabet vil blive tilgængeligt for ejerforeningens medlemmer i forbindelse med udsendelse af den officielle indkaldelse til generalforsamlingen den 29. marts 2017.

2: Udkast til revisionsprotokollat om udkast til årsrapport for 2016:

Bestyrelsen drøftede udkastet. På nogle områder i udkastet er der efter bestyrelsens opfattelse fejlagtige/uheldige sammenblandinger af elementer i bemærkningerne, og bestyrelsen vil søge disse afklaret med DATEA inden den endelige udformning.

3: Budgetforslag for 2017:

Bestyrelsen har tidligere tilkendegivet, at der foreslås en nedsættelse af ejerbidraget med 10% med virkning fra 01. januar 2017. Det modtagne budgetforslag viser dels regnskabsresultatet for 2016, det godkendte budget for 2016 samt budgetforslag for 2017 incl. en nedsættelse på 10% af ejerbidraget. Dette materiale vil ligeledes blive tilgængeligt i forbindelse med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

6 Forberedelse af ordinær generalforsamling den 29. marts 2017:

Indkomne forslag: I henhold til vedtægterne er der frist for at indsende forslag den 15. februar til behandling på den ordinære generalforsamling den 29. marts 2017. Der er indkommet følgende forslag:

1: Bestyrelsen fremsætter forslag til revision af foreningens vedtægter.

Valg: På valg er:

Tim Thøgersen (formand) valgt i 2016 for 1 år, *Modtager genvalg*

Neel Kragh valgt i 2015 for 2 år, *Modtager genvalg*

Helge Skielboe valgt i 2015 for 2 år, *Modtager genvalg*

Tine Ottesen, suppleant, valgt i 2016 for 1 år. *Ønsker ikke at genopstille.*

Alle valg er for en periode på 2 år.

Valg af revisor: Jf. de nugældende vedtægter skal generalforsamlingen godkende valg af revisor.

Sted for afholdelse af den ordinære generalforsamling: Generalforsamlingen afholdes i festsalen i Skolen på Nordens Plads den 29. marts 2016 kl. 19:00

Udsendelse af officiel indkaldelse m.v.:

Ifølge vedtægterne skal indkaldelse til ordinær generalforsamling med tilhørende bilag udsendes med post til den enkelte beboer. Da postforsendelse pt. er noget ustabil, har bestyrelsen besluttet selv at uddele generalforsamlingsindkaldelsen til beboernes postkasser. Dette vil ske i god tid forud for generalforsamlingen. Samtidig vil indkaldelse og alt materiale til brug på generalforsamlingen blive lagt på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen holder et ekstra bestyrelsesmøde til endelig forberedelse af generalforsamlingen mandag den 20. marts kl. 19:00.

7 Status på tagrenoveringen:

Der holdes opstartsmøde omkring 2. del af tagprojektet den 2. marts 2017 kl. 13:00. Herefter vil der, med skyldig hensyn til forårets vejrlig blive udmeldt en forventet dato for arbejdets start og rækkefølgen for de enkelte blokke.

Der er den 10. februar af foreningens rådgiver gennemført kontrolsyn af arbejdet på Lindeskellet og Askeskellet. Der mangler fortsat mindre justeringer før arbejdet endeligt kan færdigmeldes.

8 Opfølgning på igangværende sager:

A Vedtægtsudvalget:

Der foreligger nu et forslag til nye/ændrede vedtægter. Arbejdsgruppen har udarbejdet et forslag, der har været til udtalelse hos foreningens advokat. På denne baggrund har arbejdsgruppen været samlet den 18. februar for at justere forslaget, og dette fremlægges til bestyrelsens drøftelse og beslutning med henblik på at forslaget skal fremsættes på den ordinære generalforsamling den 29.

marts 2017.

Bestyrelsen drøftede forslagene til ændringer af de enkelte §§, og justerede på enkelte områder forslaget. Det samlede forslag til ændrede vedtægter vil blive tilgængeligt i forbindelse med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Vedtagelse af ændringer i vedtægterne kræver for at blive vedtaget på den ordinære generalforsamling, at 2/3 af samtlige ejere efter fordelingstal stemmer for forslaget. Hvis dette ikke er tilfældet, men 2/3 af de tilstedeværende efter fordelingstal stemmer for, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af det afgivne stemmer efter fordelingstal uanset fremmødet.

Vedtægterne med tilhørende ændringer skal efterfølgende tinglyses pantstiftende på den enkelte ejerlejlighed og dette medfører en ekstra udgift for den enkelte ejer på kr. 654,- Hvis forslaget til ændrede vedtægter vedtages, har bestyrelsen besluttet, at dette ekstra bidrag opkræves sammen med det ordinære ejerforeningsbidrag pr 1. oktober 2017

B Ny kabel-tv installation i hht den lovgivning, der træder i kraft den 1.januar 2017:

Der har i det forløbne halve år været kontakt til dels YouSee og dels FiberTeamet/Stofa, der begge er interesseret i at ombygge det eksisterende Sløjfeanlæg til Stikledningsanlæg for at kunne leve op til de bestemmelser, der på dette område træder i kraft den 1.1.2018.

FiberTeamet/Stofa har indgivet et justeret forslag med økonomi til ændring af det nuværende anlæg baseret på en fiberløsning medens YouSee, trods gentagne opfordringer stadig ikke har indleveret et justeret forslag.

Bestyrelsen har besluttet endnu engang at rette henvendelse til YouSee med opfordring til at komme med et justeret tilbud, således at bestyrelsen har to forslag at forholde sig til.

Der er fremsendt ansøgning til Frederiksberg Kommune m.h.t. en evt. kommende nødvendig kabelføring udvendigt på bygningerne.

9 Evt. nyt fra udvalgene:

A Fællesudvalget: Der har i år været betydelige problemer for formanden for Fællesudvalget, Peder Andersen, med at få regnskabet for 2015/16 (1 kvartal i 2015 og 3 kvartaler i 2016) fra DEAS, der administrerer aftalen. Ligeledes har DEAS ikke reguleret beløbet der skulle indbetales for første kvartal i h.h.t. det budget, som Fællesudvalget har vedtaget. For 2016/17 er det samlede budget i alt kr. 405.250,-, hvilket svarer til det samlede forbrug i 2015/16

Nu er regnskabet fremkommet og det udviser samlet et mindreforbrug i forhold til det budgetlagte på kr. 116.000,-. Heraf indbetalt for meget af Domus Vista Park III kr. 31.000,-

10 Kommunikation:

Referatet af den ordinære generalforsamling i 2016 mangler på den nye hjemmeside. Der er aftalt et møde hvor den gamle og nye hjemmeside gennemgås, således at evt. mangler på den nye hjemmeside bliver tilføjet.

11 Eventuelt:

Mødet slut kl. 22:10