

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 8. maj 2017 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Ditte Marie Jørgensen, Alex Broksø (referent), Christina Pedersen (suppleant), Kåre Sylvest (suppleant), Søren Hansen (ejendomsinspektør)
Neel Kragh mødte senere p.g.a. møde i Fællesudvalget.

Afbud: Helge Skielboe.
Mødet slut kl. 21.

Dagsorden

1 Meddelelser fra administrator:

Der er nu sat gang i tinglysningen af de nye vedtægter samt tinglysningen af den forhøjede sikkerhed for betaling af ejerforeningsbidrag. Dette vil nok stå på de kommende måneder, og vil resultere i den på generalforsamlingen varslede ekstra opkrævning i størrelsesordenen kr. 640-650 pr ejerlejlighed sammen med ejerforeningsbidraget pr 1. oktober 2017.

I kølvandet på problemerne omkring opkrævning af ejerforeningsbidrag for 2. kvartal via udsendt girokort, har bestyrelsen kontaktet de ejere, hvor der er konstateret et indbetalingsproblem. Disse problemer søges løst i dialog med den enkelte ejer. En enkelt ejer er i restance med ejerforeningsbidrag for både første og andet kvartal, og på trods af gentagne henvendelser uden respons, er denne sag om manglende betaling nu endt i Fogedretten, og den kan desværre ende i en begæring om tvangsauktion.

Efter en række problemer i forbindelse med administratorskiftet pr. 1.1.2017 ser det nu ud til, at foreningen og administrator så nogenlunde har fået løst de opståede problemer omkring regninger, der fejlagtigt er blevet fremsendt til DATEA i stedet for den nye administrator

2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:

Da ejerforeningens ”makinpark” nu efter aftale med ”Fejekosten” er overgået til dem, så afmeldes forsikringerne på de enkelte maskiner med virkning fra 1. maj.

I Søren Hansens ferie er kontoret blevet udvidet med ca. 1 m (inddraget fra værkstedslokalet). Dette giver bedre mulighed for dels afvikling af bestyrelsens møder og dels andre møder med mere end 4-5 deltagere.

Der er i uge 18 udsendt meddelelse om midlertidig lukning for strømmen i blok 63 (Pileskellet) mandag den 8. maj i tidsrummet 08:00-11:00

3 Henvendelse fra beboere:

En beboer har henvendt sig til bestyrelsen for at høre bestyrelsens umiddelbare vurdering af et eventuelt ønske fra beboeren om at købe nabolejligheden og slå egen og nabolejligheden sammen til én lejlighed.

Bestyrelsen forholder sig i første omgang hverken positivt eller negativt til forespørgslen, og henviser beboeren til at kontakte Frederiksberg Kommune. Der vil bl.a. være en lang række bygningsmæssige forhold, der skal afklares, og her er Frederiksberg Kommune godkendelsesmyndighed.

Bestyrelsen understreger samtidig over for beboeren, at en eventuel sammenlægning vil være uden omkostninger for ejerforeningen samt at summen af det nuværende ejerforeningsbidrag for de to lejligheder vil være uændret efter en evt. sammenlægning. Dette vil ligeledes være tilfældet for fordelingsstallet.

4 Status på økonomi:

Når bortses fra de problemer, der er beskrevet under punkt 1 vedr. betaling af 2. kvartals ejerforeningsbidrag, så er der en helt normal udvikling i foreningens økonomi. Ved en ligelig fordeling af indtægter og udgifter på de 4 kvartaler (og det er måske ikke helt realistisk i forhold til det svingende forbrug), er der brugt ca. kr. 350.000,- mindre end budgetteret. Dette skyldes først og fremmest, at der endnu ikke er iværksat udskiftning af de bestilte og aftalte facadepartier.

Kvartalsrapporten for 1.kvartal viser intet unormalt udsving.

5 Status på tagrenoveringen:

Det har vist sig at være fornuftigt at starte op med afsnit 2 lidt senere end planlagt, og så har vejrliget været nogenlunde med projektet.

Blok 61, Pileskellet, er meldt færdigt, og blok 63, ligeledes Pileskellet bliver færdig onsdag den 10.5. (hvis vejret vil). Den 15.5. påbegyndes nedtagning af stilladser på blok 61 og 63 og samtidig påbegyndes opsætningen af stilladser på blok 81, 82 og 83 (Ahornskellet). Derefter påbegyndes fjernelse af stenlaget og forberedelserne til fjernelse af gammel isolering og pålægning af ny isolering. Foreløbig viser tidsplanen, at der er nogenlunde overensstemmelse med planen og praksis.

Økonomisk holder vi os fortsat inden for de godkendte rammer.

6 Status på samarbejdet med Frederiksberg Forsyning:

Der har den 2.maj været afholdt et møde med Frederiksberg Forsyning med deltagelse af Helle Rye Westphal og Christian Beyer (FF); og Tim Thøgersen, Neel Kragh og Alex Broksø fra ejerforeningens bestyrelse.

På mødet blev bl.a. drøftet:

Tidsplan: Det forventes, at den første projektskitse på baggrund af de tidligere beslutninger kan forelægges for bestyrelsen i uge 20 eller begyndelsen af uge 21. Hvis denne skitse kan godkendes af bestyrelsen, kan den endelige detailprojektering påbegyndes. Som tidsplanen løseligt se ud nu, kan der forventes et entrepriseudbud medio august og en afgørelse om valg af entreprenør ultimo september 2017 under forudsætning af, at den samlede økonomi kan overholdes.

Frederiksberg Forsyning ønsker, at der forud for projektet igangsætning bliver foretaget en TV-inspektion af det samlede kloaknet, der tilhører ejerforeningen Dette vil beløbe sig til ca. kr. 100.000 . Bestyrelsen finder umiddelbart ikke anledning til at påtage sig denne ekstraudgift, men da FF ønsker en sådan gennemgang, er det aftalt, at beløbet skal indeholdes i det samlede anlægsbeløb på kr. 4,5. mio. Hvis der ved en TV-inspektion konstateres brud eller lignende, der kræver udbedring, dækkes dette af foreningens udvidede rørskadeforsikring med 50% af udgiften ved rør, der er mere end 40 år gamle, og det er vores desværre.

Hvis tidsplanen for udbud holder, må det forventes, at projektet med de åbne render og faskiner påbegyndes i det sene efterår 2017 med en færdiggørelse i første halvdel af 2018.

Projektet omkring etablering af faskiner og regnbede forventes tidligst iværksat ultimo 2017, måske mere realistisk primo 2018. Det er planlagt, at etablering af hver faskine m.v. vil vare ca. 3-4 måneder (de kan af P-hensyn ikke laves samtidig, og 1-2 af disse faskiner kræver bl.a. omlægning af fjernvarmerør m.v.), og realistisk vil dette først være helt på plads ultimo 2018 primo 2019. Bestyrelsen vil informere nærmere, når der foreligger noget konkret om påbegyndelsen.

Det er ved pejlinger konstateret, at grundvandsspejlet om sommeren ligger lidt højere end forventet. Dette betyder, at FF undersøger muligheden for at udvide de underjordiske bassiner (faskiner) i bredden, for at kompensere for den mindre dybde ved etablering af faskinerne.

7 Opfølgning på igangværende sager:

Stofa, Kabel-tv: Den underskrevne kontrakt er nu modtaget retur fra Stofa. Der foreligger pt. ikke noget endeligt tidspunkt for opstart af projektet. Forud for opstarten skal afholdes et fællesmøde mellem bestyrelsen, Frederiksberg Forsyning og Stofa for at få fastlagt en proces for nedgravning af lyslederkablerne, der giver så få gener som muligt.

Stofa har i forbindelse med kontraktindgåelsen ønsket en eksklusivaftale om levering af Internet. Dette kan bestyrelsen ikke umiddelbart acceptere, og der pågår nu en dialog mellem bestyrelsen og Stofa.

8 Nyt fra Udvalg:

På bestyrelsens konstituerende møde blev de besluttet at etablere følgende udvalg/arbejdsgrupper:

Kontaktudvalg til Frederiksberg Forsyning: Tim Thøgersen, Ditte Marie Jørgensen, Søren Hansen

Fællesudvalg med Domus Vista Park I og Park II: Neel Kragh og Christina Pedersen.

Der er fastlagt budgetmøde for Fællesudvalget den 21. august 2017. Heri deltager formændene for de enkelte medlemsforeninger. Næste ordinære møde i Fællesudvalget er fastlagt til den 21. november 2017.

Park I har i 2016 fået etableret videoovervågning af ejendommene og nærområderne. Erfaringerne med dette er særdeles gode og har medvirket til at mindske problemerne omkring ejendommene. Man ønsker herfra at få opsat et skilt ved indkørselen til Johannes V Jensens Alle hvorpå der gøres opmærksom på, at området er videoovervåget. Bestyrelsen for DVP III har intet at indvende imod dette, men Park I må selv bære omkostningerne til en evt. skiltning.

Kommunikationsudvalg: Neel Kragh, Thim Thøgersen, Christina Pedersen og Julian Henlow.

Vedligeholdelsesudvalg: Helge Skielboe, Neel Kragh og Søren Hansen.

Energi- og forsyningsudvalg: Ditte Marie Jørgensen, Kåre Sylvest, Søren Hansen, der skal sætte fokus på ejerforeningens samlede energiforbrug (el, fjernvarme, vand m.v.). Udvalget er i gang med at udarbejde en formålsbeskrivelse for udvalgets opgaver.

Legepladsudvalg: Christina Pedersen, ? ? ? forslag til andre medlemmer modtages gerne-

9 Kommunikation:

Ejendomsinspektør Søren Hansen vil med mellemrum udsende meddelelser omkring bl.a. opstart af nye blokke vedr. tagprojektet.

Bestyrelsen håber inden sommerferien at kunne udsende information/status omkring de to store projekter: Tagprojektet og samarbejdet med Frederiksberg Forsyning.

10 Eventuelt:

Intet.