

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

### ***Referat af bestyrelsens møde mandag den 12. juni 2017 kl. 19:00***

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Ditte Marie Jørgensen, Neel Kragh, Helge Skielboe, Alex Broksø (referent), Christina Pedersen (suppleant), Kaare Sylvest (suppleant), Søren Hansen (ejendomsinspektør)  
Mødet slut kl. 20:20

## ***Dagsorden***

### ***1 Meddelelser fra administrator:***

Der har på beklagelig vis været en række uheldige problemer i forbindelse med betalingen af 2. kvartals ejerforeningsudgifter. Problemerne skyldtes først og fremmest, at NETS A/S ikke umiddelbart kunne anvende de betalingskoder, som de fik fra DATEA A/S i forbindelse med foreningens skifte af administrator. Det betød, at alle fik tilsendt et giroindbetalingskort med den besked, at de skulle indbetale ejerforeningsudgiften via girokortet, og at det forventedes, at alle tidligere PBS-aftaler ville være på plads ved betalingen af ejerforeningsbidraget for 3. kvartal den 1. juli 2017. Dette synes nu heldigvis at være tilfældet. Dog, hvis du er nytilflytter og ikke tidligere har fået oprettet PBS-betalingsservice, skal du gøre det i forbindelse med modtagelse af indbetalingskortet for 3. kvartal. På dette står alle de oplysninger, der er nødvendige for oprettelse af PBS-aftale.

Alle manglende betalinger for 2. kvartal er nu på plads på nær en enkelt, hvor der skyldes 2 kvartaler og dette forhold er nu sendt til Fogedretten med anmodning om inddrivelse, subsidiært begæring af tvangsauktion.

### ***2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:***

Reparation af trappe på Johs. V. Jensens Alle: Reparationen af den østlige trappe er nu så småt gået i gang. Desværre har man ikke været begunstiget af den nødvendige varme, der skal til, for at kunne gå rigtig i gang med at slibe, hvor rusten er trængt igennem, men forhåbentlig kommer der mere varme, så den planlagte garantireparation kan blive gennemført.

Kontrol af tagedløb: De nyetablerede tagedløb på de bygninger, der har fået nyt tag, skal kontrolleres for sammenkoblingen mellem udløb fra taget ("Udspyr") og nedløbsrøret. Der er noget, der tyder på, at i enkelte nedløb er røret fra taget for langt inde i nedløbet, således at der i frostvejr vil være risiko for, at der kan dannes isklumper, der kan hindre vandets nedløb. De nye nedløb er åbne for oven, og de vil blive kontrolleret ved fotografering fra Drone. Det vil være et professionelt firma, der vil foretage flyvningen/fotograferingen, og der er indhentet de fornødne godkendelser. Hvis vejret tillader det, vil fotograferingen finde sted onsdag den 21.6.17.

Vandindtrængning hos beboer: Der er gennem de sidste par år konstateret mindre vandindtrængning hos 2 beboere. Der er tidligere forsøgt forskellige løsninger på problemet, desværre uden det store held. Det er tidligere besluttet, at man nu ville forsøge at udtage et eller begge vinduesfag hos overboen, for derigennem at forsøge at lokalisere skaderne. Dette er nu tilsyneladende lykkedes, idet der blev konstateret bagfald ved fugerne under vinduerpartierne. Herved har regnvandet ved stærk regn kunne løbe baglæns og dermed ind bag facadepartierne, og derved skabe de konstaterede fugtproblemer. Det er i samråd med håndværkerne aftalt, hvorledes den nødvendige reparation skal foretages. Når den er afsluttet, vil det opståede problem forhåbentlig have fundet sin løsning.

Bilvask ved ejendomskontoret: I den seneste tid har der desværre været nogle tilfælde, hvor beboere kører deres bil op foran ejendomskontoret og vasker deres bil her med vand fra vandhanen inde i gården. Det skal her kraftigt understreges, at det IKKE er tilladt at vaske sin bil foran ejendomskontoret og med vand fra gården. Der henvises til de almindelige tankstationers vaskehaller.

Hensættelse af storskrald: På plankeværket ind mod ejendomskontoret sidder oplysninger om, hvad der må placeres som storskrald i ejendomskontorets gård. Hvis jeres affald ikke tydeligt er nævnt på disse oplysningssedler, så SKAL det køres til genbrugsstationen! Byggeaffald må under ingen omstændigheder hensættes som storskrald, det gælder også betonfliser!

Sortering af dagligt affald: Generelt er beboerne flinke til at komme det daglige affald i de rigtige containere, men da der desværre ikke i alle depoter er plads til alle typer affald, bedes man venligst bære f.eks. metalaffald, batterier, plast og andet til et af de depoter, der har containere til dette affald.

Når man smider affald ud, der indeholder køkkenaffald m.v. skal man være meget opmærksom på, at låget på affaldsbeholderen lukkes helt tæt tid. Hvis dette ikke sker, er der stor risiko for besøg både af rotter og skader, der derved kan få adgang til affaldsbeholderen. Er den ene beholder godt fyldt, så brug den næste (de bagerste i affaldsrummet fyldes sjældent helt op).

Flasker og glas må IKKE henstilles på jorden i depoterne og ej heller smides i en af de øvrige containere. De skal i de særlige containere for glasaffald, f.eks. på Johs.V Jensens Allé ud for Park I og tilsvarende på Betty Nansens Alle.

### **3 Henvendelse fra beboer:**

En beboer har rettet henvendelse til bestyrelsen om en delvis udskiftning af et Vitralvinduesparti (de skrå vinduer der er på en række lejligheder øverst).

Normalt skiftes hele Vitralvinduet incl. alle ruder (skrå og lodrette), men disse beboere har i 2011 fået foretaget en udskiftning af undermodul og sidemodul, der ved en faglig gennemgang i 2017 skønnes at være i så god stand, at det kun vil være nødvendigt at udskifte de skrå vinduer.

Ejerforeningens praksis har hidtil omkring udskiftning af hele vinduespartiet været, at foreningen betaler ½, dog max, kr. 60.000,-

Beboerne spørger på denne baggrund ejerforeningen, om denne også vil betale ½ af udgifterne forbundet med udskiftningen af de skrå vinduer.

Ejerforeningens formand skriver til beboerne med anmodning om at de fremsender dels tegninger over de erstatningsruder, der ønskes ilagt, og dels et økonomisk overslag. Opmærksomheden henledes samtidig på, at konstruktionen- og det samlede udtryk ikke må ændres ved ilægning af andre ruder end de, som ejerforeningen normalt giver tilskud til. Herefter vil bestyrelsen tage konkret stilling til den fremsendte ansøgning.

#### **4 Status på økonomi:**

Status på foreningens økonomi: Ved udløbet af maj 2017 er der gjort status på dels foreningens almindelige driftsøkonomi og dels ”opsparingen” til tagprojektet. På baggrund af denne status kan det konstateres, at der er god overensstemmelse mellem det budgetlagte og det aktuelle forbrug. Der er dog en mindre uoverensstemmelse omkring budgettet for vedligeholdelse af Fællesarealerne sammen med Domus Vista, Park I og Park II. Det økonomiske i ordningen administreres af DEAS, og de har nu 2 gange udsendt forkerte - for høje - opkrævninger, lige som der ikke er afregnet for budgetåret 2015/16, hvor Park III har godt kr. 31.000,- til gode. Vi tilbageholder nu betalingen af den fremsendte kvartalsregning, indtil der er blevet ryddet op i uoverensstemmelserne.

Bankforbindelse: Ejerforeningen hovedbank er pt. Danske Bank. Danske Bank har i brev af 19. maj 2017 meddelt, at ejerforeningen, der alene bruger Danske Bank til daglige betalinger, med virkning fra 1. september 2017 skal til at betale negative renter af foreningen aktuelle indestående pt. -0,55% pr. år. Hvis foreningen havde f.eks. lån i Danske Bank eller i Realkredit Danmark, kan man slippe for den negative rente! Samtidig med indførelse af den negative rente, indfører Danske Bank en række andre gebyrer, der alt andet lige vil belaste foreningen økonomi. Begrundelsen er først og fremmest, at Danske Bank betaler negativ rente af det indestående, de selv har i Nationalbanken.

Bestyrelsen har på denne baggrund besluttet at undersøge mulighederne for at etablere en anden- eller en parallel bankforbindelse, således at man forhåbentlig kan mindske den samlede virkning af de kommende gebyrer.

Når tagprojektet er afsluttet forventes foreningens likvide formue incl. Grundfonden i gennemsnit hen over året at være et sted mellem 3-5 mio og selv 0,55% af dette er et betydeligt beløb, vi ikke får noget for.

#### **5 Status på tagrenoveringen:**

Tagrenoveringen er i 2017 startet den 03.04.17.

##### Aktuel status:

Blok 42 (fra projektet 1. del) viser i vestgavlen tegn på fugt i murværket tæt på nedløb ved det syd-vestlige hjørne. Det er besluttet at udtage nogle sten i gavlen ca. 1,5 m over jorden for at få målt fugtigheden og på denne baggrund få besluttet om- eller hvad der evt. skal ændres.

Blok 61 er færdigmeldt. Stillads nedtaget. Mangelgennemgang foretaget, udbedring mangler.

Blok 63 er færdigmeldt. Stillads nedtaget. Mangelgennemgang foretaget, udbedring mangler.

Blok 71 startet 24.04. Isolering, inddækning og overpap udført Stillads nedtaget. Mangelgennemgang ikke udført endnu.

Blok 73 startet den 15.05. Isolering og underpap udført. Overpap pågår.

Blok 81 startet den 15.05. Rydning af sten og gammel isolering udført.

Blok 82 afventer opstart.

Blok 83 startet op 01.06. Stillads opsat.

Det samlede projekt forventer fortsat at være afsluttet med udgangen af november 2017.

Økonomi: Hovedprojektet holder sig pt. inden for den godkendte budgetramme. Der er afsat kr 850.000 (10%) + moms til uforudsete udgifter i projektet. Der er til dato godkendt merudgifter for ca. kr. 170.000,- + moms.

## **6 Status på samarbejdet med Frederiksberg Forsyning:**

Der henvises her til referatet af det ekstraordinære møde, som bestyrelsen afholdt den 29. maj 2017.

Her traf bestyrelsen en række beslutninger omkring render, afløb m.v. som forudsætning for, at Frederiksberg Forsyning kan udarbejde et detailprojekt, der skal danne baggrund for indhentning af entreprenørtilbud.

Referatet kan findes på foreningens hjemmeside.

## **7 Opfølgning på igangværende sager:**

### **Etablering af nyt kabel-tv signal m.v. i samarbejde med STOFA:**

Der har den 31. maj været afholdt et møde mellem ejerforeningen, Frederiksberg Forsyning og STOFA for at forsøge at sikre det bedst mulige samarbejde i etableringsfaserne, der i nogen grad kommer til at løbe parallelt.

Det blev konstateret, at det vil give ganske betydelige problemer, hvis de to firmaer skal gave/etablere samtidig, og det blev også konstateret, at det af driftsmæssige grunde vil være uheldigt, hvis de to ledningstyper er i samme nedgravning. (Der er meget kostbart at reparere et overrevet fiberkabel, jf. STOFA).

Efter en fælles besigtigelse af området blev man enige om, at det vil være mest hensigtsmæssigt, hvis STOFA kan lægge fiberkablerne i tynde metalrør, der fastgøres på bygningerne sydside. På bygninger med flere lejligheder over hinanden vil man gerne trække kablerne i 25mm rør, der fastgøres under blomsterkummerne mellem stue- og 1. etage. Herfra føres de så hhv op og ned i

meget smalle metalrør (den enkelte fiber er ca 0,5 mm tyk). Kan denne løsning godkendes af Frederiksberg Kommune betyder det, at STOfA kun skal grave kabler ned langs bygningerne gavle ind mod P-pladserne og ingen terrasser skal graves op og etableres på ny!

Der er den 7. juni foretaget fotografering af rørenes tænkte placering som bilag til en ansøgning til Frederiksberg Kommune.

### **8 Nyt fra udvalg:**

Intet.

### **9 Kommunikation:**

Referatet fra bestyrelsens møde udsendes.

### **10 Eventuelt:**

Intet.