

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 14. august 2017 kl. 19:00

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

Afbud: Neel Kragh, Kåre Sylvest (suppleant)

Dagsorden

1 Meddelelser fra administrator:

A: Foreningens nuværende administrationsmedarbejder/regnskabsfører hos Advokaterne i Rosenborggade, Jan Weichardt, har valgt at gå på efterløn med virkning fra 1. oktober 2017. Advokat Lars Jørgen Nielsen har telefonisk orienteret bestyrelsen om dette og tilkendegivet, at bestyrelsen vil blive løbende orienteret i processen omkring ansættelse af ny medarbejder. Det vil være i foreningens interesse, at der straks fra begyndelsen med en ny medarbejder bliver aftalt nogle konkrete ”spilleregler”, således at foreningens interesser bliver varetaget bedst muligt.

Administrator har den 9. august oplyst, at der er ansat en ny medarbejder pr 4.9. til at overtage Jan Weichardts arbejde. Når den nye medarbejder er tiltrådt, vil der blive indkaldt til møde for at få afstemt forventningerne til hinanden.

Det blev besluttet, snarest at søge etableret et møde mellem administrator, ejerforeningens formand Tim Thøgersen og bestyrelsesmedlem Alex Broksø for at sikre en så gnidningsløs overgang til en ny kontaktperson som muligt.

B: De af generalforsamlingen besluttede ændrede vedtægter samt forhøjelse af hæftelsen/sikkerheden for betaling af ejerforeningsbidrag, er nu blevet endeligt tinglyst, og ændringerne vil således fremgå af den enkelte lejligheds blad i Tingbogen (kan ses på Tinglysning.dk og den enkelte lejligheds præcise adresse og postnummer). Det er pt ikke modtaget en endelig regning på de samlede tinglysningsomkostninger, men som tidligere besluttet vil disse blive pålignet den enkelte lejlighed i forbindelse med betalingen af ejerafgiften pr. 01.10.2017.

C: Problemerne med PBS-betaling/automatisk bankoverførsel af ejerforeningsbidraget skulle nu være endeligt på plads. Kun nogle få har fortsat ønsket at modtage girokort med opkrævningen, og det vil de selvfølgelig modtage. Der er pt. kun en enkelt ejer, der er i en længere restance med ejerforeningsbidraget. Denne ”sag” varetages af administrator.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:

Reparation af trappe på Johs. V. Jensens Allé: Trappen er nu endelig meldt færdig efter diverse problemer med dårlig grundbehandling efter rustskader, rustgennemtrængning ved ny maling, maling med en forkert farve mm. Bestyrelsen håber, at den nu afsluttede reparation vil holde i nogle

år fremover. Der mangler fortsat lidt flisearbejde (afskæring af hjørner m.v.), inden arbejdet endeligt kan afsluttes.

Vandindtrængning hos beboer:

En beboer har gennem flere år været plaget af indtrængende vand i forbindelse med kraftige regnskyl. Ejerforeningen har undersøgt dette flere gange og har ligeledes haft inddraget Teknologisk Institut, desværre uden held. Som et sidste forsøg har hele vinduespartiet mod syd være udtaget, og her konstaterede man bagfald på fundamentet under vinduet. Dette blev rettet op og vinduespartiet genmonteret. Beboeren er netop hjemkommet fra ferie og har oplyst, at der IKKE synes at være indtrængt vand. Vi håber, at vi har fundet den rigtige tekniske løsning, der vil blive anvendt i en anden lejlighed med et tilsvarende problem.

Gravearbejde på P-pladser, Frederiksberg Forsyning: I forbindelse med opgravning på en af P-pladserne blev der konstateret et mindre brud på en fjernvarmeledning. Dette er blevet anmeldt til forsikringen, der dækker 75% af omkostningerne ved udbedringen (rørene er ca. 40 år gamle). Den samlede pris på reparationen forventes at være i størrelsesordenen 60-80.000,- kr.

Kloaksyn/TV-inspektion: I forbindelse med den af Frederiksberg Forsyning gennemførte TV-inspektion af kloaksystemet, er der tilsyneladende kun konstateret mindre skader på kloaksystemer. En af de ”skader”, der skal udbedres er, at der et sted er konstateret cementklumper i et rør. Dette skyldes sandsynligvis uhensigtsmæssig afskaffelse af cementoverskud (skyllet ud i f.eks. toilet). Dette skal fjerne for at sikre et velfungerende afløbssystem, Pris ca. 16.500,- + moms! Bestyrelsen venter at modtage de foretagne analyser fra Frederiksberg Forsyning, så snart deres analyser er afsluttet.

Tagprojektet: I forbindelse med tagprojektets start blev der allerede i 2016 konstateret, at nogle af tagelementerne hævede sig 1-1 1/2 cm, da vægten af stenene blev fjernet. Dette blev udbedret ved opfugning på ejerforeningens regning. I forbindelse med opstarten af anden del af projektet har tilsvarende revnedannelser vist sig pt. i 6 lejligheder på Ahornskellet og Tjørneskellet. Ejerforeningen vil i forbindelse med tagprojektes afslutning sørge for en opfugning af de sprækker, der opstår i forbindelse med at vægten på tagene mindskes.

Rotter i området: Der er i to omgange synligt konstateret rotter på Ahornskellet og Pileskellet. Det kan desværre ikke helt undgås med de mange midlertidige tilkoblinger til kloakbrøndene. Kommunen har indledt et samarbejde med Rentokil, der efter en gennemgang vil komme med mulige løsninger til minimering af problemerne. Det forventes, at der f.eks. af Rentokil vil blive foreslået montering af særlige rottefælder i kloakledningerne (fælder, der dræber rotterne, der derefter skylles ud af kloaksystemet).

Nye facadepartier: Der er bestilt nye facadepartier (sydfacaderne) for ca. kr. 1 mio. Montering af disse påbegyndes medio august 2017. De involverede beboere er blevet orienteret.

Ny stationær PC til kontoret: Kontorets nuværende stationære PC er efterhånden 7-8 år gammel, og viser svaghedstegn på enkelte funktioner. Ejendomsinspektøren ønsker, at der i løbet af efteråret

anskaffes en ny og mere tidssvarende PC med tilhørende ”storskærm”. Pris ca. 5-10.000,- Bestyrelsen godkendte dette. Christina Pedersen (bestyrelsessuppleant) vil sørge for indkøb i samarbejde med Søren Hansen.

Ferie i september: Ejendomsinspektør Søren Hansen holder ferie i perioden 2. september til og med den 24. september. I denne periode varetages vagtopgaverne på kontoret som tidligere af ”Fejekosten”.

3 Status på økonomi:

A: Halvårsregnskab: Halvårsregnskabet udviser ved en fordeling af årsbudgettet med ½ i perioden 01.01.17-30.06.17 og den anden ½ for perioden 01.07.17-31.12.17 et mindreforbrug på godt kr. 800.000,- Dette skyldes først og fremmest, at udskiftning af facader m.v., der i budgettet er afsat med kr. 1,3 mio endnu ikke er igangsat. Dette sker fra medio august og til hen på efteråret. Ejerforeningens indestående i Danske Bank pr. 15.07.17 (efter ejerforeningsbidrag pr. 01.07.17) er ca. kr. 10 mio. Til den resterende del af tagrenoveringen medgår ca. 4,5-5 mio.

B: Muligt skifte af pengeinstitut med virkning fra 01.01.2018? Bestyrelsen har fra Danske Bank modtaget meddelelse om, at banken med virkning fra 1. september 2017 vil opkræve en årlig (negativ rente) på 0,55%. Bestyrelsen drøfter på denne baggrund muligheden for at skifte bankforbindelse, evt. dele bankforbindelsen i 2. Handelsbanken, der er långiver på afvandringsprojektet med Frederiksberg Forsyning tilbyder pt. at en likvid formue på op til 5 mio ikke vil blive pålagt negativ rente.

Bestyrelsen har besluttet, at der arbejdes videre med en fordeling af foreningens formue, de løbende bankforretninger m.v. på mere end ét pengeinstitut.

C: Første drøftelse af den tidsmæssige plan for budgetlægning for 2018: På grund af vejrets negative virkning på ejendommenes sydfacader, trænger disse meget til maling. Søren Hansen anslår, at et sådan maling af alle sydfacader vil løbe op i ca 1,3 mio +/- . Søren Hansen anbefaler, at halvdelen (gerne mere) af disse sydfacader males i 2018 og den resterende del i 2019. Ejendomsinspektør Søren Hansen og bestyrelsesmedlem Alex Broksø vil ultimo september gennemgå den langsigtede vedligeholdelsesplan med henblik på at forsøge at finde den nødvendige finansiering til det store maleprojekt af sydfacaderne.

Bestyrelsen vil efter afslutning af tagprojektet vurdere ejerforeningens samlede økonomi, herunder størrelsen af Grundfonden (lovbestemt buffer). Den skal pt være ca 3 mio pt, afhængig af den samlede ejendomsvurdering. Hvis det på dette tidspunkt skønnes, at der er en bedre likviditet, end bestemmelserne foreskriver, vil man f.eks. overveje en fremrykning af større vedligeholdelsesopgaver, samtidig med at størrelsen på det fremtidige ejerforeningsbidrag inddrages i vurderingen.

4 Ansøgning fra beboer om tilladelse til overdækning af terrasse:

En beboer på Lærkeskellet ønsker at overdække sin terrasse på 1.sal for at få ”et regnfrit område”, for at skabe bedre muligheder for udendørs ophold. Beboerne er ikke umiddelbar begejstrede for

nogle af de løsninger, der ses på andre overdækkede terrasser, hvor man måske har skelet mindre til det æstetiske. Beboerne ønsker at etablere en overdækning af tyndt sikkerhedsglas. Beboerne ønske en tilbagemelding fra bestyrelsen om denne kan godkende den ønskede overdækning med sikkerhedsglas.

Bestyrelsen har ingen indvendinger mod det ansøgte, og beboerne meddeles tilladelse til etableringen.

5 Status på tagrenoveringsprojektet:

Tagprojektet følger stort set den lagte tidsplan. Det er pt. forventeligt, at projektet vil være afsluttet som planlagt i løbet af november måned.

Økonomisk holder projektet sig inden for de godkendte rammer. Af den afsatte sum (10% ca 850.000,-) til uforudsete udgifter er der afholdt ca. kr. 250.000,-

6 Status på samarbejdet med Frederiksberg Forsyning:

A: Orientering fra møde om regnbede: Bestyrelsen fik en orientering om drøftelserne med Frederiksberg Forsyning, hvor 2 bestyrelsesmedlemmer deltog. Der kommer et konkret forslag til etablering, beplantning m.v. fra en landskabsarkitekt, som bestyrelsen efterfølgende vil forholde sig til.

B: Placering af nedløb og tilkoblinger: Der er aktuelt nogle lidt mindre problemer med etablering af ekstra nedløb på midten (nordfacaden) af 3 af de store blokke. Denne afvanding kan ikke umiddelbart sluttes til de kommende ”render”, idet ”renderne” etableres på bygningernes sydside. Problemet kan løses ved at koble disse 3 nedløb direkte til kloaksystemet, evt. via en brønd man sandfang. Denne løsning vil blive drøftet med Frederiksberg Forsyning.

Når tagrenoveringen når til Johannes V Jensens Alle, vil der på de tre blokke blive placeret 2 nedløb i hver gavl, således at regnvandet ikke længere som nu ledes til de indvendige faldstammer, og på den midterste blok, der er større end de to yderste, vil der ligeledes blive placeret et nedløb midt på nordsiden af bygningen. Her vil nedløbene ikke kunne kobles til ”de grønne render”, og vil derfor blive ledt direkte ned i kloakanlægget.

C: Tidsplan og økonomi: Projektet med Frederiksberg Forsyning er lige nu ca. 2-3 uger bagud i forhold til den lagte tidsplan. Der afventes en revideret tidsplan fra FF, og derfor er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige noget om, hvornår projektet startes konkret op med gravning, etablering af nedsivning m.v.

På P 1 ved Johannes V Jensens Alle/Lærkeskellet m.v. er der pt en opgravning omkring et fjernvarmerør der er skadet. Skaden vil blive udbedret i løbet af uge 33/34, og samtidig vil FF benytte muligheden for en kontrol af fjernvarmeledningen, der på et tidspunkt skal flyttes for at give plads til en af de store faskiner.

7 Opfølgning på igangværende sager/projekter:

Samarbejdet med STOfA, herunder placering af installationskabler: Der mangler fortsat en endelig godkendelse fra Frederiksberg Kommune på den ønskede kabelføring i rør under betonblomsterkasserne. Af sagsmappen på kommunens hjemmeside fremgår det, at ”..sagen er fudt oplyst”, og på denne baggrund rykker ejerforeningens formand kommunen for godkendelse, således at Stofa/(FiberNet) kan komme i gang med kablingen, montering af bokse/internetmulighed i de enkelte lejligheder, således at signalet kan være klar i god tid inden 1. januar 2018, hvor YouSee’s signal lukkes.

8 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalg med Domus Vista Park I og Park II: Bestyrelsen konstaterer med beklagelse, at der endnu ikke er sket den vedligeholdelse af Fællesarealerne, som Fællesudvalget i efteråret 2016 besluttede. Der er ligeledes fortsat problemer med afslutningen af regnskabsår 2015/16 hvor ejerforeningen har et betydeligt beløb til gode. Vores administrator har rettet henvendelse til DEAS A/S for at få den endelige afregning på plads. Desværre uden held indtil videre.

Energi- og forsyningsudvalg: Ikke noget nyt fra udvalget.

Det grønne udvalg: Udvalget har ved en gennemgang besigtiget den generelle vedligeholdelse af den del af udearealerne, hvor vedligeholdelsespligten påhviler den enkelte ejer. Der er ved denne gennemgang konstateret en række forhold, der skal bringes i orden, og bestyrelsen vil nu tilskrive de enkelte ejere (12-15) om nødvendigheden af, at vedligeholdelsesarbejderne gennemføres.

Udvalget vil foretage en fornyet gennemgang i foråret 2018.

Generelt bør de enkelte ejere være meget opmærksomme på størrelsen af de planter/træer, der er i blomsterkummerne. Nogle steder er der for mange år siden plantet fyrretræer, piletræer m.v., og nogle af disse er nu både for store og i nogle tilfælde virker de skæmmende på bygningens helhedsindtryk. Disse træer bør fjernes og evt. erstattes af mindre planter. Ejernes opmærksomhed henledes på, at hvis afløbene gennem blomsterkasserne stoppes f.eks. p.g.a. store rødder eller lignende, så påhviler udgiften til den nødvendige reparation/vedligeholdelse ejeren!!

10 Eventuelt:

Bestyrelsens enkelte medlemmer hører engang imellem på 2. eller 3. hånd, at nogle beboere har tilkendegivet utilfredshed med større eller mindre forhold i ejerforeningen. Bestyrelsen opfordrer de enkelte ejere, der synes, at noget ikke er, som det burde være, til at fremkomme med dette til bestyrelsen, og gerne ved at sende en mail. Det er den eneste måde bestyrelsen kan være sikker på, at bestyrelsen får kendskab til evt. kritisable forhold.

Vedligeholdelse af sandkasser kort drøftet.

Næste møde: Tirsdag den 19. september kl. 19:00.