

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 18. september 2017 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Ditte Marie Jørgensen, Neel Kragh, Helge Skielboe, , Christina Pedersen (suppleant), Kåre Sylvest (suppleant-referent)

Afbud/ferie: Søren Hansen (ejendomsinspektør), Alex Broksø (delreferent)

Dagsorden

1 Meddelelser fra administrator:

A: I anledning af, at vores administrator har meddelt os, at vores hidtidige kontaktperson/regnskabsfører Jan Weichardt går på pension den 1.10.2017, er der etableret et møde med administrator og den nye regnskabsansvarlige tirsdag den 19.9.2017 hos administrator. Fra bestyrelsen deltager formanden, Tim Thøgersen og bestyrelsesmedlem Alex Broksø.

Ny kontaktperson hos administrator er pr. 1. oktober 2017 Elisabeth Eibye, E-mail: ee@bid-advokater.dk , telefon mandag – torsdag kl. 09:00-12:30 33 11 63 64

B Tinglysning af vedtægter og hæftelser på den enkelte lejlighed: På baggrund af den første udmelding fra Tinglysning Danmark har bestyrelsen i et tidligere referat meldt ud, at tinglysningsomkostningerne for den enkelte lejlighedsejer blev lidt billigere, end først antaget. Desværre har SKAT blandet sig lidt i omkostningerne på baggrund af den procentvise forhøjelse af hæftelsen på den enkelte lejlighed, som det fremgår af vedtægterne. Denne hæftelse kan fremskrives med den %, som årligt fastsættes af Finanstilsynet. Efter SKAT's opfattelse betyder det, at tinglysningen er ”for billig”, og vi er derfor blevet pålagt en forhøjelse af tinglysningsomkostningene.

Det betyder, at der med opkrævningen af den almindelige ejerforeningsafgift pr. 1.10.2017 følger opkrævningen af et engangsbeløb på kr. 880,00 til hver lejlighed.

Bestyrelsen beklager denne nødvendige ændring, som vi desværre ikke selv har været herre over.

C Restancer: På baggrund af de seneste regnskabsoplysninger kan bestyrelsen med glæde konstatere, at der nu ikke er nogen restancer vedr. den kvartalsvise ejerforeningsafgift.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:

Ejendomsinspektør Søren Hansen har ferie frem til og med den 25.9.17. Det har bl.a. medført visse vanskeligheder omkring parkeringen i forbindelse med tilkørsel af tagmaterialer, stensugning fra tagene m.v., idet det ikke har været muligt at skrive ud til beboerne og ændringer i P-forholdene, når de store transportere skal ind på området. Bestyrelsen vil fremover forsøge at være opmærksom på evt. lignende problemer, således at der kan blive orienteret i så god tid som muligt.

3 Henvendelse fra beboere:

A Indtrængende vand i forbindelse med tagrenoveringen: Bestyrelsen har fået enkelte henvendelser vedr. indtrængende vand i forbindelse med tagrenoveringen. Disse henvendelser vil indgå i de kommende byggemøder, således at de opståede problemer forhåbentlig kan afhjælpes.

B Indtrængen af vand uafhængigt af tagrenoveringen: 1-2 beboere har desværre gennem adskillige år med mellemrum været generet af indtrængende vand, især efter heftige regnskyld med stærk blæst. Nu ser det endelig ud til, at problemet er fundet, og afhjulpet for den ene lejligheds vedkommende. Tilsyneladende er der sket det, i forbindelse med en tidligere udskiftning af vinduespartier, at den betonsokkel, som vinduespartiet hviler på ikke er vandret eller har fald udad, men derimod har fald bagud og ind i mod lejligheden. Dette har givet problemer med indtrængende vand. Nu er vinduespartiet udtaget, betonsoklen har fået fald udad, og vinduespartiet er indsat igen. Der har ikke været indtrængen af vand siden.

Den anden ejer med det tilsvarende problem har nu fået besked om, at der snarest udføres samme ændringer som ovenstående, og så vil problemet også her forhåbentlig være overstået.

C Beboerhenvendelse vedr. etablering af tagnedløb midt for den nordlige side af de lange bygninger: Henvendelsen drejer sig først og fremmest om de nedløb, der er placeret midt på bygningerne på Pileskellet 12, Poppelskellet 6 og Poppelskellet 12. Disse nedløb føres til et svagt skrånende tag, og vandet ledes derfra ned gennem eksisterende nedløb til kloaksystemet.

Frederiksberg Kommune har godkendt de tilfælde, hvor det har været nødvendigt at etablere nedløb midt på bygningernes langsider. Dette har været nødvendigt, idet en løsning hvor tagvandet fra disse bygninger alene skulle ledes til nedløb i gavlene ville betyde, at isoleringen midt på tagene skulle være så høj, at det ville være nødvendigt at forhøje murkronerne (og dermed den samlede bygningshøjde), og dette var ikke ønskværdigt.

Da der på de tre fladere tage, som nævnt ovenfor, vil være risiko for bl.a. tilstopning af blade m.v. fra træerne, har bestyrelsen anmodet rådgiveren på projektet om at fremkomme med forslag til mulige måder at afvande tagene på. Sådanne forslag vil indgå i den sidste fase af tagprojektet

4 Status på økonomi:

I perioden 01.01.17-31.08.17 er der brugt noget mindre end forventet af foreningens samlede driftsbudget for 2017. Dette skyldes først og fremmest, at forbruget af de afsatte kr. 1,3 mio til udskiftning af facadepartier, vinduer m.v. først er igangsat efter sommerferien. De facadepartier m.v., som kan anskaffes inden for det afsatte beløb er bestilt, og montagen af de modtagne vinduespartier er påbegyndt.

Det forventes samlet, at det afsatte driftsbudget på i alt kr. 6,3 mio i 2017 stort set anvendes efter de planlagte formål.

5 Status på tagrenoveringen:

Budget og tidsplan for færdiggørelse af tagprojektet i 2017 følger det planlagte. Jf. tidsplanen forventes tagprojektet afsluttet (det er dog vejrafhængigt) i sidste halvdel af november måned.

Projektet holder sig i store træk inden for det budgetlagte. Af de hensatte 10% (ca. kr. 800.000) til uforudsete udgifter er der pt forbrugt ca kr. 250.000,- til godkendte ekstraarbejder.

6 Status på samarbejdet med Frederiksberg Forsyning:

Det må desværre konstateres, at projektet omkring afvanding m.v., der projekteres og ledes af Frederiksberg Forsyning, ikke tidsmæssigt holder sig inden for det forventede. Projektet omkring "afvandingskanaler" er desværre en del forsinket. De er udarbejdet projektmateriale, der pt er til kvalitetssikring/godkendelse hos COVI Consult. Når denne godkendelse foreligger, kan arbejdet med etablering af render m.v. sendes i udbud, som efterfølgende skal danne baggrund for den endelige udvælgelse af entreprenør, og ført derefter kender vi de endelige omkostninger, og dermed også størrelsen af det lån, der skal optages (renter og afdrag betales af Frederiksberg Forsyning/Kloak). Alt dette indebærer, at arbejdet ikke kan forventes påbegyndt før primo 2018!

Om dette også medfører en tilsvarende forskydning af arbejdet med udgravning og etablering af forsinkelsesbassiner vides pt ikke.

Frederiksberg Forsyning har som led i det samlede projekt besluttet, at der skulle gennemføres en TV-inspektion af kloaknettet. Denne inspektion viser heldigvis meget få steder, hvor der er behov for reparation. Det vil blive forsøgt sikret, at evt. reparationer kan foretages samtidig med, at der er gravearbejder til render m.v.

7 Status på installation af fibernet/tv.signal m.v.

Projektet forløber indtil videre planmæssigt Stofa forventer at begynde kabellægningen inden for 1-2 uger. Det er planen, at kabellægning og installation i den enkelte lejlighed vil være afsluttet omkring 1. december 2017, hvorefter der vil blive diverse prøver m.v., således at der forventes signal til både TV og internet m.v. inden jul.

Interesserede kan hos ejendomsinspektøren hente div. materiale omkring selv installationen.

STOFA vil i løbet af efteråret udsende materiale og tilbud om TV, internet m.v., således at den enkelte ejer i godt tid inden signalet startes, kan have valgt sine individuelle løsninger.

8 Fællesudvalget:

Det må desværre konstateres, at der i den senere tid ikke er sket ret meget omkring vedligeholdelsen af fællesarealerne. Der er jf mødereferatet fokus på dette, men om det så medfører, at der sker noget, vides ikke.

Det er på sidste fællesmøde drøftet, at der ikke er penge nok til den nødvendige reovering af legepladsen, men at dette vil blive prioriteret i 2018. Dette er lidt modsigende, idet det også er konstateret, at man ikke kan bruge hele det indkrævede beløb/kontingent i 2017!!

Ovenstående baserer sig på en mundtlig orientering fra ejerforeningens formand, idet der pt ikke foreligger et referat fra Fællesudvalgets sidste møde!

9 Nyt fra udvalgene:

Intet.

10 Eventuelt:

Intet.

Næste møde er mandag den 23. oktober 2017 kl. 19:00