

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 23. oktober 2017 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), , Neel Kragh, Helge Skielboe, Alex Broksø (referent), Kåre Sylvest (suppleant), Søren Hansen (ejendomsinspektør)

Afbud: Ditte Marie Jørgensen, Christina Pedersen (suppleant)

Dagsorden

1 Meddelelse fra administrator:

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

Restancer: Kun 2 beboere er medio oktober i restance med betaling af ejerforeningsafgiften pr. 01.10.17. Forhåbentlig er det et udtryk for, at stort set alle har fået tilmeldt betalingen til PBS eller bankoverførsel.

Vi ”slæber” desværre stadig rundt med enkelte firmaer og offentlige virksomheder/selskaber, der stadig ikke kan finde ud af, at vi har skiftet administrator den 1. januar 2017. Det giver desværre administrator en del ekstra besvær med at få disse til at fjerne ekstragebyrer m.v., når de fremsender div. regninger til f.eks. den tidligere administrator DATEA, i stedet for den nuværende. Specielt TDC / YouSee har været meget vanskelige at få til at ændre fremsendelsesadressen på diverse regninger. Vi er ikke sikre på, at TDC / YouSee har fået ændret alle steder i deres kartoteker, på trods af, at de har fremsendt bekræftelsesmail på, at ændringerne er gennemført.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:

STOFA er nu begyndt på gravearbejde og montering af rør på bygningerne til føring af lyslederkab-lerne. Der er den 12.10.17 udsendt en tidsplan for, hvornår monteringsarbejdet udføres på de enkelte blokke. Det er meget nødvendigt, at den enkelte ejer er opmærksom på de nævnte datoer, således at der kan være åben adgang til haverne, således at montørerne kan komme til at oplægge de nødvendige rør. På et senere tidspunkt udsendes tidsplan for installation af den nødvendige fordelerboks, der skal sidde inde i lejligheden.

En beboer har henvendt sig vedr. tagdækningen på Lærkeskellet. Beboeren kan se ned på taget og har på denne baggrund tilsyneladende konstateret, at der ligger vand på taget, når tagdækkerne påbegynder udlægningen af isoleringsmateriale. Ligeledes har denne beboer tilkendegivet, at der er taget billeder til dokumentation af dette. Phønix er informeret om dette, og vi afventer at beboeren efter anmodning fremsender den

nødvendige billeddokumentation. Som vi pt. vurderer det, så kan der godt være tale om, at beboeren har set vand på taget, men ikke været opmærksom på, at der foretages nattildækning af den udlagte isolering, og at der før udlægning af yderligere isoleringsmateriale foretages vandsugning.

Der er ”fundet lidt ubrugte midler” i budgettet, og de er blevet brugt til, at Søren Hansen har bestilt yderligere 8 vinduespartier til montage inden jul.

Gavlen ved Birkeskellet 10 er pt meget våd, og det har bl.a. medført en vandindtrængning i lejligheden. Der arbejdes med at finde årsagen til den våde gavl, og nu udtages flere mursten i bunden og toppen af gavlen, og der vil blive etableret en udtørring af muren. Phoenix er blevet orienteret om dette, men der har hidtil været en vis uenighed om, hvad der kan være årsagen. Dette vil vi forsøge at finde ud af, samtidig med at muren udtørres.

3 Henvendelse fra beboere:

To beboere har på baggrund af de seneste 2 omfattende tyveri henvendt sig til bestyrelsen med bekymring over de 2 tilfælde. I henvendelserne opfordres bestyrelsen til dels at drøfte mulighederne for at etablere videoovervågning og dels at genetablere det tidligere nedlagte Sikkerhedsudvalg.

Bestyrelsen har indgående drøftet henvendelserne og må på baggrund af drøftelsen erkende, at indbrudsfrekvensen i vores bebyggelse ikke er mere omfattende end i andre områder af kommunen. Dette betyder selvfølgelig ikke, at sådanne hændelser kan accepteres, men det er desværre en del af virkeligheden. En generel etablering af videoovervågning i hele bebyggelsen skønnes ikke realistisk pga byggeriets særlige udformning. Bestyrelsen har tidligere meddelt en beboer tilladelse til at etablere videoovervågning ved/over entredøren, og dette kunne måske være en mulighed for andre beboere?

Sikkerhedsudvalget blev af en tidligere bestyrelse nedlagt med begrundelsen om, at indbrudsfrekvensen ikke er større i vores område end i andre boligområder. Det er selvfølgelig ikke en trøst, men derimod en realistisk forklaring. Bestyrelsen opfordrer på denne baggrund beboerne i bebyggelsen til at etablere nabohjælp, indgå aftaler med naboer om tilsyn under ferier og andet fravær fra lejligheden, runderinger mm.

En tidligere henvendelse fra beboer vedr. vand på de flade udhustage (3 stk.), hvor vandet ledes fra et tagedløb midt på bygningens nordside til udhustaget og videre ned gennem det eksisterende nedløb. *Se venligst videre om dette under punktet Status på Tagrenoveringen.*

4 Status på økonomi:

Restancer: Se under punkt 1.

Økonomisk status pr 17.10.2017:

Likvider Danske Bank: kr. 6.645.000,-. Foreningen betaler pt. negativ rente på – 0,55% pa af indestående på denne konto.

På denne baggrund er der overført kr. 4.000.000,- til en konto i Handelsbanken, hvortil der efter aftale pt. ikke betales negativ rente. Ved overgangen til nyt regnskabsår er det bestyrelsens agt at binde kr. 2.750.000,- af disse (Grundfonden) i en obligationsserie, således at der leves op til bestemmelserne i vedtægternes § 21 stk. 1 om en Grundfond svarende til ½ % af den samlede ejendomsvurdering, (seneste vurdering er fra 2012). Dette kan på sigt måske give anledning til drøftelser omkring Grundfondens størrelse, idet en ny ejendomsvurdering kan betyde at beløbet i Grundfonden ikke vil være tilstrækkeligt til at opfylde bestemmelsen i vedtægterne. Ifølge ejerforeningens advokat, er en Grundfond ikke lovpligtig, selv om det synes fornuftigt at have ”en stødpude”.

De resterende kr. 2.645.000,- på kontoen i Danske Bank forventes at kunne række (så godt og vel) til resten af budgetåret 2017 (den løbende drift + de resterende udgifter i 2017 til tagprojektet). Likvider i Nykredit Bank: Kr. 777.000,-

Budgetlægning for 2018:

Arbejdet med et forslag til budget for 2018 er påbegyndt i en dialog mellem ejendomsinspektør Søren Hansen og bestyrelsen v/ Alex Broksø og administrator. Bestyrelsen stiler efter at vedtage et budgetforslag for 2018 på bestyrelsesmødet i november måned.

Der er som altid, når der arbejdes med budgetlægning, en række dilemmaer, som bestyrelsen nødvendigvis må tage stilling til. Det vil bl.a. være:

- Rest til tagprojektes sidste fase (Johannes V. Jensens Alle, der udskydes til 2018 pga det forventede vejrlig i resten af 2017) andrager ca. kr. 600.000,- incl moms.
- Maling af alle sydfacader. Det forventes at blive en betydelig udgift i størrelsesordenen 1,5-1,8 mio. Maling er nødvendig. Skal det ske på én gang, eller skal det deles over 2 budgetår? Foreningens rådgivende ingeniør er anmodet om at udarbejde et materiale, der kan danne baggrund for et samlet udbud, hvis der kan blive plads til dette i budgettet for 2018.
- Andre nødvendige bygningsforbedringer: fugning af alle sålbænke på bygningernes nordsider ca. kr. 350.000,-, renovering af betonfundamenter ca. kr. 350.000,-
- Skal ejerforeningsafgiften sænkes med yderligere i 2018, eller skal der i stedet sættes på at få gennemført de betydelige vedligeholdelsesopgaver, og således

udskyde en evt. sænkning af ejerforeningsbidraget til 2019? En reduktion af ejerforeningsbidraget på 10% svarer til reduktion på ca. kr. 700.000,- . En reduktion på 5% betyder en reduktion på i alt ca 350.000,- af det samlede ejerforeningsbidrag.

5 Status på tagrenoveringen:

Det har været den overordnede plan, at den hele tagrenoveringen skulle være afsluttet medio november 2017. Vejrliget har ikke ligefrem været med projektet i 2017, og p.g.a. det ustabile vejr, er det besluttet at udskyde fornyelsen af tagene på de sidste 3 blokke på Johannes V. Jensens Alle til 2018. Det forventes (vejrliget kan dog spille ind), at arbejdet kan påbegyndes omkring 1. april 2018 og være afsluttet senest medio maj 2018.

Økonomisk betyder det kun en meget ringe forøgelse af de samlede projektkostninger på ca. 17.500,- incl. moms. Beløbet dækker kr. 12.500,- incl. moms til rådgivning og kr. 4.700,- til den nødvendige forlængelse af All Risk Forsikringen. Udgifterne kan holdes inden for det godkendte budget.

Enkelte beboere har påpeget, at det måske kan give problemer på de ejendomme, hvor det har været nødvendigt at etablere nedløb midt på nordfacaden, for at kunne få det nødvendige fald på taget. Vandet ledes gennem det etablerede nedløb ud på de flade tag i forbindelse med udhuset, og det opleves måske at kunne give problemer med at få dette vand ledt væk fra den lille tagflade p.g.a. blade, der tilstopper nedløbet m.v. Bestyrelsen har i samråd med Phønix besluttet, at tagnedløbet forlænges hen over taget og kobles direkte til et allerede eksisterende nedløb, således at tagvandet fjernes fra det flade tag.

Der er udarbejdet en Kvalitetssikringsrapport over det gennemførte tagarbejde. Denne rapport kan ses hos Søren Hansen.

6 Status på samarbejdet med Frederiksberg Forsyning:

Bestyrelsen har længe undret sig over, at der tilsyneladende ikke er ret meget fremdrift i afvan-dingsprojektet i samarbejde med Frederiksberg Forsyning.

Det kan konstateres, at der indtil d.d. er udbetalt kr. 750.000,- til Frederiksberg Forsyning for pro-jektledelse m.m. af det lån, der er givet tilsagn om i Handelsbanken. Størrelsen af dette beløb er medvirkende til bestyrelsens noget stigende bekymring omkring projektets udvikling.

På denne baggrund udtaler projektleder Helle Westphall følgende:

- Der har desværre været perioder med en del sygdom hos de medarbejdere, der beskæftiger sig med projektet, og bl.a. dette har været med til at forsinke

projektet.

- Tidsplanen er fortsat usikker, særligt på grund af nye krav fra miljømyndighederne i forbindelse med nedsivningstilladelsen, samt udfordringerne med at få gennemgået og konkluderet på den TV-inspektion af ejerforeningens kloaknet, som Frederiksberg Forsyning mente var en nødvendig forudsætning for en sikker nedsivning. Den medarbejder, der var sat til at analysere materialet har forladt Frederiksberg Forsyning uden at kunne færdiggøre analysen, og nu har man været nødt til at begynde forfra!
- Frederiksberg Forsyning tilkendegiver endvidere, at de har brug for bestyrelsens tilkendegivelse omkring detailprojekteringen af regnbedene! Helle Westphall har vha. detaljerede tegninger redegjort for de nye problemer omkring regnbedene. Man er desværre nødt til at rykke regnbedene længere væk fra bygningerne end først antaget. Dette betyder bl.a. nødvendigheden af at etablere membranafskærmning ind mod bygningsgavlene, at der skal omlægges 2 x 200 m² fliser, der hælder væk fra de kommende regnbede samt en omkostningsfordyrelse på 100-120.000,-.

På denne baggrund har et flertal af bestyrelsen, efter en indgående drøftelse, besluttet at anbefale Frederiksberg Forsyning, at de planlagte regnbede ikke etableres, og at man således kan koncentrere kræfterne omkring det oprindelige afvandingsprojekt. Helge Skielboe kan ikke tilslutte sig denne beslutning og ønsker fortsat regnbedene etableret.

- Frederiksberg Forsyning tilkendegiver afsluttende, at de har brug for, at Bestyrelsen giver Frederiksberg Forsyning fuldmagt til at ansøge om byggetilladelse til projektet, og den fuldmagt giver bestyrelsen til FF. Bestyrelsen meddeler denne fuldmagt.

På denne baggrund er det desværre ikke muligt at oplyse om, hvornår projektet omkring render/nedsivning er så langt, at det kan udbydes i licitation, hvornår det efterfølgende vil kunne påbegyndes, hvornår etableringen af faskiner kan/vil blive påbegyndt mm. Så det har nok nogen lange udsigter med at få afsluttet det samlede afvandingsprojekt.

7 Opfølgning på ”løbende sager”:

STOFA: Jf udsendt tidsplan over gravearbejde og etablering af rørføring til lyslederkablerne, er arbejdet igangsat og denne forventes afsluttet medio november.

Flere beboere har efterlyst materiale fra STOFA om muligheder og begrænsninger i det nye tilbud. Salgschef Kjeld Hedin oplyser, at der forventes udsendt diverse materiale m.v. inden udgangen af oktober. Herunder bl.a. om muligheden for at benytte interne ekstra stik, pris på etablering af ekstra stik i lejligheden,

programpakker, tilmelding, fremtidig betaling mm.

Når STOFA er klar til at montere fordelerdåse i de enkelte lejligheder, udsender Søren Hansen en tidsplan. Det er den enkelte beboers ansvar at sikre, at STOFA kan få adgang til lejligheden, når der skal monteres. Dette kan f.eks. gøres ved at lave en aftale med en nabo om at åbne eller med Søren Hansen, hvis man ikke selv er hjemme, således at det samlede montagearbejde ikke forsinkes.

YouSee: Der har været nogen usikkerhed omkring betydningen for f.eks. internetforbindelse etableret af YouSee, når TV-forbindelsen lukker den 31.12.2017. YouSee har den 18.10.17 v/ Rasmus Tommerup Mikkelsen i mail oplyst, at ALT, der benytter YouSee's kabler bliver lukket den 31.12.17. Det medfører, at beboere med internetforbindelse ikke selv skal opsiges denne, men at meddelelse om lukning" opsigelse" kommer til den enkelte bruger fra YouSee. Det betyder, at man i god tid selv skal etablere en ny aftale med en anden leverandør af netforbindelse, således at det fungerer senest med udgangen af året. Ny leverandør kunne være STOFA. Andre leverandører vil kunne levere gennem et traditionelt telefonstik, hvis man har fastnetforbindelse.

8 Nyt fra udvalg:'

Fællesudvalget mellem Domus Vista, Park I, II og III: Der har de sidste par år været visse problemer at få skabt en reel oversigt over de budgetter og regnskaber, der udarbejdes og aflægges af Fællesudvalgets administrator. Disse problemer hænger yderligere sammen med, at udvalget ikke benytter kalenderåret som regnskabsår, men derimod perioden 01.10.-30.09.

Det har desværre ikke været muligt at skabe den nødvendige oversigt over, hvad Domus Vista Park III skal og har betalt til udvalgets drift. Regnskab for 2015/16 udviste tilsyneladende et mindreforbrug end det indbetalte, men det har desværre ikke været muligt at kontrollere, om den modtagne tilbagebetaling eller den kommende acantobetaling er korrekt. Der er nu iværksat en undersøgelse for at klarlægge disse problemer

9 Kommunikation:

Mailadresser: Der er konstateret visse fejl i de mailadresser, som bl.a. referater, meddelelser m.v. udsendes til. Bestyrelsen vil inden årets udgang uddele en "Flyer" i hver postkasse med opfordring til dels at få evt. nødvendige ajourføringer foretaget og dels nytilmeldt, hvis dette ikke allerede er sket. Beboere, der ikke er på maillisten af den ene eller anden grund, kan afhente mødereferater, indkaldelser m.m. på ejendomsinspektørens kontor.

Ordinær generalforsamling 2018:

Der afholdes ordinær generalforsamling torsdag den 22. marts 2018 kl. 19:00 i

festsalen på Skolen ved Nordens Plads!

Dato for kommende bestyrelsesmøder:

Torsdag den 29. november kl. 19:00 (budgetmøde).

Reservedato: Torsdag den 14. december (Mødet afholdes kun, hvis der er uafsluttede sager fra bestyrelsesmødet i november).

Mandag den 22. januar 2018 kl. 19:00

Mandag den 26. februar 2018 kl. 19:00

Torsdag den 22. marts kl. 19:00 Generalforsamling.

10 Eventuelt:

Intet.