

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde onsdag den 29. november 2017 kl. 19:00

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

Afbud: Kåre Sylvest (suppleant)

Mødet slut kl. 21:30

Dagsorden

1 Meddelelse fra administrator:

I forbindelse med ejerskifte, skal der aflæses varmemålere, således at den fraflyttende får en opgørelse af det aktuelle forbrug. Den konkrete udregning af forbruget danner baggrund for, om fraflytter skal have penge tilbage eller skal efterbetale. Det er desværre sådan, at fjernvarmeselskabet kun afregner, når der foreligger et endeligt varmeregnskab for hele bebyggelsen, og der kan således gå meget lang tid, inden opgørelsen foreligger. Aktuelt betyder dette, at der er 7 fraflyttere i 2017, der skal have varme penge tilbage, men af disse 7 er det kun 2, som administrator kender den nye adresse på, og disse 2 kan få deres tilgodehavende udbetalt. De sidste 5 kan desværre ikke få deres tilgodehavende udbetalt, hvis de ikke selv er opmærksomme på tidspunktet for den endelige afregning.

På denne baggrund anbefales det alle, der sælger deres lejlighed at sørge for, at administrator får en mail/brev med den nye adresse, hvortil varmeregnskabet kan sendes.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektør Søren Hansen:

Vedr. STOFAs tilbud, hvis man møder op på eventen den 6. december: STOFA tilbyder, hvis man møder op og tilmelder sig den 6.12., at den enkelte beboer kan få 2 måneders bredbånd uden beregning, 2 måneders TV uden beregning, op til 2 kabeltræk uden beregning og installation af SmartTv boks uden beregning. Søren Hansen har fået flere henvendelser fra beboere, der ikke kan deltage i eventen den 6.12., og han har skrevet ud via maillisten, at de, der ønsker hele- eller dele af de tilbudte ekstraydelser, kan henvende sig til ham, og så vil han medvirke til en løsning.

Der har været en del større og mindre problemer i forbindelse med nedgravning af lyslederkablerne, og i perioder har der været lidt for få gravefolk på opgaven. Efter kontakt til STOFA er der dog rettet op på dette, og den udsendte tidsplan med signal på anlægget den 11.12. ser ud til at holde.

Der er nu monteret 8 facadepartier i den midterste blok på Johannes V Jensens Alle, og stilladser forventes fjernet i løbet af ugen. Herefter er der enkelte terrasser, der skal gennemgås for eventuelle utætheder.

I forbindelse med fjernelse af stenlaget på tagene blev der i enkelte lejligheder (7) konstateret revnedannelser mellem loft og væg, fordi loftselementet har løftet sig 1/2 – 1 cm. Disse revner er nu blevet fuget og malet på ejerforeningens regning.

Beskæring af bebyggelsens træer er påbegyndt og det forventes at være yderligere 1-2 uger.

Vandindtrængen: I tre lejligheder har man gennem et par år døjet med periodevis indtrængende vand. I alle tre lejligheder sker vandindtrængningen på lejlighedens 1.sal (der er lejligheder oven over). Der er over tid foretaget mange forskellige undersøgelser (incl. Teknologisk Institut), men der er desværre ikke fundet nogen endelig løsning på problemerne. De øverste terrasser er en eller flere gange omlagt desværre uden den ønskede effekt. Bestyrelsen har indgående drøftet problemerne uden umiddelbart at kunne komme med den løsning, der kan fjerne generne. På denne baggrund er det blevet besluttet at iværksætte nogle nye forsøg, der forhåbentlig kan gøre de involverede klogere på problemerne. Ejendomsinspektør Søren Hansen vil orientere de tre ejere om tiltagene.

Den tidligere konstaterede vandskade på gavlen ved Birkeskellet 10 er nu blevet udtørret, tagudløb og nedløb er blevet gennemgået og kontrolleret, og ejerens el-installation er blevet gennemgået for evt. overgange eller kortslutninger, så problemet er forhåbentlig på denne baggrund løst.

3 Henvendelse fra beboere:

En beboer har henvendt sig til bestyrelsen med et spørgsmål om muligheden for at få oprettet en særlig handicapparkering så tæt på boligen som muligt (Lindeskillet/Bøgeskellet). Beboeren har i forvejen en generel handicapparkeringstilladelse og kan benytte offentlige handicappladser.

Bestyrelsen har drøftet henvendelsen. Der er tidligere givet tilladelse til etablering af to handicapparkeringspladser (Johannes V Jensens Alle og Tjørneskellet). Bestyrelsen har besluttet at give tilladelsen, mod at beboeren selv afholder omkostningerne til skiltning og opsættelse af disse. Ejendomsinspektør Søren Hansen orienterer ansøgeren om bestyrelsens godkendelse og skal efter aftale med beboeren bestille skiltene m.v. for at sikre ensartethed.

4 Status på økonomi:

Økonomi 2017:

Foreningens økonomi i 2017 har i det store og hele fulgt det lagte budget. Dog er der en del konti, hvor der af forskellige grunde har været et mindre forbrug end det budgetlagte. Dette har betydet, at vi har flyttet godt ½ mio til brug for yderligere indkøb af vinduespartier til nødvendig udskiftninger.

5 Budgetforslag for 2018 ++:

Budgetforslag 2018 og budgetoverslag for 2019 og 2020, samt fastlæggelse af ejerforeningsbidrag for 2018:

Bestyrelsen har drøftet et foreløbige budgetforslag for 2018 samt budgetoverslag for 2019 og 2020. I denne drøftelse er bl.a. indgået overvejelser om, hvor stor ejerforeningens likvide formue bør være ud over de hensatte kr. 2.470.000 til Grundfonden. Bestyrelsen er enig om, at en sådan likvid formue på sigt ikke bør være større end 2-400.000,-

På baggrund af disse drøftelser har bestyrelsen besluttet følgende:

- Der arbejdes videre med at udforme et endeligt budget, der skal forelægges generalforsamlingen i marts 2018 til godkendelse.
- Det indstilles til generalforsamlingen, at ejerforeningsbidraget med virkning fra 1. januar nedsættes med 5%.

6 Status på samarbejdet med Frederiksberg Forsyning:

Regnbede:

På bestyrelsesmødet den 23. oktober 2017 drøftede bestyrelsen indgående afvandingsprojektet i samarbejde med Frederiksberg Forsyning. Som grundlag for denne drøftelse havde FF ved projektleder Helle Westphall fremsendt et justeret projekt omkring etablering af de projekterede 2 regnbede. Det fremsendte ændringsforslag var følgende:

”Frederiksberg Forsyning tilkendegiver, 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 omkostningsforøgelse på 100-120.000,-. Den forøgede omkostning kan være en del af fællesprojektet.

Bestyrelsens drøftelse den 23. oktober mandede ud i følgende beslutning, som er blevet tilstillet Frederiksberg Forsyning.

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.

Efterfølgende har der været afholdt et møde mellem repræsentanter for bestyrelsen, FF (Helle Westphall) og 2 projektingeniører fra Cowi Consult, der dels er kvalitetskontrol på projektet og dels

skal forestå det kommende udbud og hjælpe med udvælgelse af den entreprenør, der skal udføre arbejdet. På baggrund af denne drøftelse anmodede Helle Westphall bestyrelse om endnu engang at overveje værdien af de planlagte regnbede og tilkendegav klart, at FF var af den opfattelse at regnbedene dels havde en afvandingseffekt og dels medvirkede til at forskønne området. For ikke at forsinke det planlagte udbud, vil dette blive udformet som et udbud både med og uden regnbede.

Bestyrelsen har senere modtaget en omfattende mail fra bl.a. medlemmer af det tidligere ”Grønne udvalg”, der klart tilkendegiver, at uden de planlagte regnbede vil de samlede projekt blive amputeret i betydelig grad.

På baggrund af ovenstående har bestyrelsen på ny drøftet etablering / ikke etablering af regnbede og har på denne baggrund besluttet, at de planlagte regnbede kan etableres, såfremt udgiften kan holdes inden for det samlede budget.

Kloakreovering:

I forbindelse med detailprojekteringen af afvandingsprojektet har det været vigtigt for FF at få konstateret den aktuelle stand på foreningens kloaknet for derigennem at vurdere, om der er skader/brud på kloaksystemet, som kan medføre u hensigtsmæssig nedsivning i forbindelse med afvandingsprojektet. Efter dialog med bestyrelsen besluttede FF, at udgiften til en TV-inspektion af kloaksystemer kunne indeholdes i det samlede projekt, som FF til sin tid skal betale.

Denne omfattende TV-inspektion har medført, at FF efter en teknisk vurdering har orienteret bestyrelsen om nødvendige reparationer i det område at bebyggelsen, hvor der skal etableres afvanding mm (Fase 1), således at div. brud i kategori 3 og 4 (3-4 stk. som er forsikringsdækket) ikke får uheldig virkning på afvandingen. Samtidig har FF tilkendegivet, at det vil være økonomisk hensigtsmæssigt at få disse skader udarbejdet samtidig med at der alligevel skal graves for at få etableret render m.v.

Fase 2, der omfatter kloakkerne i den del af bebyggelsen, der ikke bliver berørt af gravearbejdet til afvandingsprojektet, indeholder enkelte brud i kategori 3 og 4 (5-6 stk. som er forsikringsdækket) og desuden en del rør, der p.g.a. aflejringer bør ”fræses” rene for at hindre senere ophobninger af affald i rørene.

Søren Hansen har taget kontakt til det firma, NORVA24, der har gennemført TV-inspektionen for at søge at få et økonomisk overslag/tilbud på dette forud for bestyrelsens drøftelse af budget 2018. Bestyrelsen har modtaget tilbud på reovering af Fase 1 (kr. 290.000,- incl. moms) og fase 2 (kr. 210.000,- incl. moms).

Søren Hansen har orienteret ejerforeningens forsikrings selskab. Af forsikringsbestemmelserne fremgår det, at ved kategori 3 og 4 skader vil der være en selvrisiko på 25% af reparationsprisen, hvis rørene er mellem 30 og 40 år gamle (kloakkerne blev etableret i 1977/78) og en selvrisiko på 50%, hvis rørene er mere end 40 år gamle.

På ovenstående baggrund har *et flertal af* bestyrelsen besluttet at indarbejde renoveringsprisen på kr. 500.000,- i budgetforslaget for 2018 (denne udgift mindskes med forsikringsbetalingen på div. rørbrudsskader, men hvor stor erstatningen endeligt bliver, kan der pt. ikke siges noget om, men det vil blive indarbejdet i det budgetforslag, der forelægges på den kommende generalforsamling).

Neel Kragh synes det er problematisk, at FF først har gjort opmærksom på kravet om kloakkernes tilstand efter DVP III's beslutning om vandafledningsprojektet. Prisen på kr. 500.000,-, fratrukket evt. forsikringsbetaling, betragtes som en merudgift, der bliver pålagt DVP III i forbindelse med FF's vandafledningsprojekt.

7 Opfølgning på "løbende sager":

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 nu udsendt brev til alle i ejerforeningen, og af dette brev fremgår det, at alle signaler gennem YouSee's kobberledninger lukkes pr 31.12. og den enkeltes evt. tilgodehavende vil blive opgjort og afregnet.

8 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget: Udvalget, der består af repræsentanter for Domus Vista (højhuset) og Domus Vista Park I, II og III, har administrationen af fællesarealet beliggende mellem Park I og II.

Regnskabsåret følger desværre ikke kalenderåret, men går fra 1.10. til 30.9. det efterfølgende år. Dette giver en del problemer både med budgetlægning af det konkrete beløb, som DVP III skal bidrage med til fællesskabet og ikke mindst med de opkrævninger, som administrationsselskabet DEAS udsender. Eksempel: DVP III skulle i regnskabsåret 1.10.16 - 30.9.17 betale 4 rater af ca 27.000,- Ikke én af disse opkrævninger var korrekte, idet der blev opkrævet ca. kr. 7.000,- for meget pr. termin! Det for meget indbetalte bliver selvfølgelig efterbetalt, men det er da tankevækkende, at et administrationsselskab ikke kan udsende 4 korrekte indbetalingskort. Dette er tilkendegivet over for formanden for Park II, der også er formand for Fællesudvalget.

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/vil være på maillisten, kan afhente mødereferater, indkaldelser m.m. på ejendomsinspektørens kontor.

Fællesudvalget har søgt Trygfonden om at få tildelt en Hjertestarter til opsætning i fællesarealet. Denne ansøgning er blevet imødekommet, og vi vil i et senere bestyrelsesreferat orientere om hvornår den bliver sat op og hvor.

10 Eventuelt:

Intet.

Ordinær generalforsamling 2018:

Der afholdes ordinær generalforsamling torsdag den 22. marts 2018 kl. 19:00 i festsalen på Skolen på Nordens Plads!

Dato for kommende bestyrelsesmøder:

Mandag den 22. januar 2018 kl. 19:00

Mandag den 26. februar 2018 kl. 19:00

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