

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

### ***Referat af bestyrelsens møde mandag den 22. januar 2018 kl. 19:00***

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

Fraværende: ), Christina Pedersen (suppleant), Kåre Sylvest (suppleant)

#### **1 Meddelelse fra administrator:**

Administrator har på baggrund af opkrævningen af første kvartals ejerforeningsafgift oplyst, at der ikke er tale om nogen reelle restancer!

Der er en enkelt ejer, der fraflytter bebyggelsen pr. 01.02.18, der i forbindelse med salget har aftalt med de nye ejere, at fraflytter betaler 1 måned og tilflytter de næste 2 måneder. Fraflytter har pt. betalt sin del, og det må formodes at tilflytter først betaler den 01.02.18.

2 ejere har ganske små beløb til gode fra sidste års varmeregnskab og en enkelt ejer skylder et meget lille tilsvarende beløb.

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

Der er pt. 3 lejligheder, hvor der problemer med vandindtrængning i perioder. I den forbindelse er der etableret en afskærmning (halvtag) på en 2. sals lejlighed for at konstatere, om dette mindsker vandindtrængningen i den underliggende lejlighed. Afskærmningen skal IKKE være permanent, men nok være etableret i 2-3 måneder for at vurdere, om det mindsker eller helt fjerner generne for underboen. Hvis det gør det, vil det være lettere at finde årsagen/stederne for det indtrængende vand. I en anden af de 3 lejligheder foretager et specielt konsulentfirma i disse dage en anden form for undersøgelse for at se, om det kan finde frem til årsagen. I den sidste lejlighed, hvor generne er mindst, afventer vi resultatet af aktiviteterne omkring de 2 lejligheder.

Der har i lørdags den 20.01. været indbrud i en lejlighed på Pileskellet. Det er anmeldt til politiet. Alle beboere opfordres til ved den naturlige rundgang i området, at være opmærksomme på eventuelle aktiviteter/personer, der ikke naturligt bør foregå/befinde sig på området.

Med jævne mellemrum skiftes varmevekslerne i lejlighederne. Det sker, når de pga. det hårde vand kalker til. Ved skiftet renoveres den nedtagne, så der kan bruges i en anden lejlighed efter behov. Nu er det desværre sådan, at Søren Hansen kun har 1 varmeveksler tilbage, og det er for lidt til at opfylde behovet. Det er nødvendigt at

have 3-5 varmevekslere på lager, således at de hurtigt kan skiftes. Den gamle model findes ikke længere, og bliver fremover erstattet af en ny og bedre varmeveksler. De nye vil ligeledes kunne renoveres efter en udskiftning.

Hjertestarter ved Domus Vista Park II: Fællesudvalget har fra Tryg-fonden fået bevilget en hjertestarter, der bliver monteret ved gavlen af Park II ved kontoret. Der er indbudt interesserede til et kursus i benyttelsen af hjertestarteren, således at den kan blive brugt på den rigtige måde i nødssituationer. Hvis nogen er interesserede i at deltage i en kursusinstruktion, kan man henvende sig til Søren Hansen.

### **3 Henvendelse fra beboere:**

En beboer, der af Frederiksberg Kommune er blevet fritaget for at modtage digital post m.v. har henvendt sig til bestyrelsen med et spørgsmål om, hvorledes han og evt. ligesindede kan få de informationer, som dels udsendes af ejendomsinspektøren og dels af bestyrelsen? Aktuell drejede sig om en lukning af brugsvandet nogle timer, som beboeren ikke var orienteret om, selv om Søren havde udsendt mail (som beboeren ikke fik)!

Beboere, der af det offentlige er fritaget for at modtage digital post, vil få bragt meddelelser fra bestyrelsen (f.eks. referater fra bestyrelsesmøder, indkaldelse til generalforsamling m.v.) ud til deres postkasse. Endvidere vil ejendomsinspektøren så vidt muligt servicere disse fritagne beboere med diverse servicemeddelelser (midlertidig lukning for vandet, andre bygningsmæssige forhold, der involverer beboeren mm.).

Bestyrelsen vil i samarbejde med ejendomsinspektøren forsøge at finde frem til de ret få, der har denne fritagelse, således at de fremover også kan blive informeret om forhold i ejerforeningen.

### **4 Status på økonomi:**

A: Årsrapport, regnskabet for 2017.

Bestyrelsen har modtaget det første udkast fra den nye revisor til årsregnskabet for 2017. Revisor har stillet en række spørgsmål til enkelte poster i regnskabet, lige som der er bedt om en kopi af tagkontrakten med Phønix og kontrakten med Frederiksberg Forsyning. Det endelige årsregnskab vil ligge til godkendelse i bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 21. februar (mødet rykket frem fra den 26.februar).

Årsregnskabet vil blive yderligere kommenteret i forbindelse med indkaldelse til den kommende ordinære generalforsamling.

#### B: Regnskab for Fællesarealet med Domus Vista (højhuset), DVP I, II og III.

Regnskabsåret for Fællesarealet følger ikke foreningens regnskabsperiode. Fællesarealets regnskabsperiode gør fra 01.10.16 – 30.09.17. Regnskabet administreres af formanden for Park II og i praksis føres det af administrationsselskabet DEAS A/S. Der har i det forgangne år været en del problemer med at skabe et overblik over, hvad DVP III egentlig skulle betale, og derfor har Alex Broksø på foreningens vegne tilbageholdt betalingerne for juli kvartal, indtil der foreligger et regnskab. Det gør der nu, men den fremsendte opkrævning for 1. kvartal 2018 er stadig fejlbehæftet, og indtil dette bliver rettet, tilbageholdes betalingen.

#### C: Renovering af kloaksystemet:

På baggrund af en intens dialog med Frederiksberg Forsyning (FF) i efteråret 2017, blev der foretaget en total analyse (TV-inspektion) af den del af kloaknettet, der tilhører ejerforeningen. Frederiksberg Forsyning havde ønsket dette for at sikre, at der ikke ville være nedslivningsproblemer til de kommende ”render” fra utætte kloakker, rør m.v. Efter en dialog med bestyrelsen besluttede FF, at udgiften til denne inspektion kunne indeholdes i de samlede projektkostninger. På baggrund af undersøgelsen anbefalede FF bestyrelsen en række reparationer af kloaksystemet.

Frederiksberg Forsyning har analyseret resultaterne af den gennemførte TV-inspektion, og på denne baggrund forelagt en række anbefalede reparationer for bestyrelsen. Disse reparationer anslås at koste ca ½ mio. kr., hvoraf en stor del af omkostningerne alene påhviler ejerforeningen.

Bestyrelsen har sendt materialet til vores forsikringsselskab, og efter en vurdering hos forsikringsselskabets samarbejdende kloakfirma, har selskabet anerkendt skader for i alt ca. kr. 200.000,-. Heraf har ejerforeningen en selvrisiko på 25%. Bestyrelsen har derefter forelagt resultatet for dels forsikringsselskabets kloakfirma og dels det firma, NOVA24, der for FF har foretaget TV-inspektionen. Disse to firmaer er nogenlunde enige om, at de reparationer, der er foreslået af FF ikke alle er lige nødvendige. Bestyrelsen har forelagt FF disse udtalelser, men har endnu ikke modtaget en tilbagemelding på dette.

På denne baggrund er det bestyrelsens opfattelse, at der skal foretages de reparationer, der er forsikringsdækkede og ikke mere. Tilbagemeldingen fra FF kan måske på enkelte punkter ændre lidt på denne beslutning, men ikke væsentligt.

#### D: Anbringelse af Grundfonden i en obligationspulje:

I disse tider, hvor der betales negativ rente for indestående på erhvervskonti er det vigtigt, at holde så meget som muligt af formuen uden for denne afgift. Jf. vedtægterne kan Grundfonden anbringes i obligationer, og på baggrund af en aftale med Handelsbanken anbringer vi nu Grundfonden kr. 2.470.000,- i en

obligationspulje med lavest mulig risiko (90% obligationer og op til 10% aktier). Dette sikrer os pt. en mulighed for at have op til 5 mio kr stående i Handelsbanken uden at betale negative renter. Den negative rentesats i danske Bank er pt. 0,55%/år.

### **5 Udskiftninge af vinduespartier:**

Bestyrelsen har evalueret de sidste par års montering af nye vinduespartier m.v. for bl.a. at undersøge, om prisen og kvaliteten på elementerne ”er fulgt med tiden”. På denne baggrund har bestyrelsen indhentet alternative tilbud på levering af vinduespartier, og det ser på denne baggrund ud til, at der kan spares betydelige beløb ved at købe hos andre leverandører, end de hidtidige.

Bestyrelsen har besluttet at foretage et indkøb af 2 prøveelementer, der monteres i en lejlighed, der i forvejen står til at skulle have udskiftet vinduespartier. Disse elementer adskiller sig bl.a. fra de nuværende ved, at de udvendige træflader er 100% dækket af speciallakeret aluminium, der gør vinduerne vedligeholdelsesfrie (skal jævnligt vaskes ved vinduespudning). Hvis dette falder positivt ud, er det bestyrelsens agt at fortsætte med vinduer m.v. af denne type.

### **6 Praktiske forhold omkring afvikling af den ordinære generalforsamling den 22. marts 2018 kl 19:00 på Skolen Ved Nordens Plads, festsalen:**

Bestyrelsen holder ordinært bestyrelsesmøde onsdag den 21. februar. Efter dette møde vil der på hjemmesiden blive lagt bl.a. følgende:

Indkaldelse til den ordinære generalforsamling med dagsorden ifølge vedtægterne.

Det reviderede regnskab for 2017 i sin fulde længde samt en mindre udgave, der kun indeholder talmaterialet.

Budget for 2018 med anbefaling af, at ejerforeningsbidraget med virkning fra 01.01.2018 sænkes med 5%.

Valg: 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg for en 2-årig periode. Der skal vælges en ny suppleant pga. fraflytning.

***Opmærksomheden henledes her på, at punkter der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling skal skriftligt være formanden i hænde senest den 15. februar!***

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

Projekt afvanding udvikler sig desværre meget langsommere end bestyrelsen havde forestillet sig! FF forventer, som det ser ud lige nu, at have resultatet af licitationen klar til den ordinære generalforsamling, men giver ikke 100% garanti for, at dette lykkes.

Det er desværre forventningen, at det samlede budget, selv om det af FF fortsat skønnes rentabelt at gennemføre projektet, ikke kan holdes inden for det budget på kr. 4,5 mio., som en ekstraordinær generalforsamling tidligere har godkendt. Det er fortsat Frederiksberg Forsyning, der vil betale renter og afdrag i den 10-årige periode, hvor lånet løber, men det vil nok blive nødvendigt med en generalforsamlingsbeslutning om at hæve lånerammen! Hvor meget vides først, når licitationen er tilendebragt og der foreligger en indstilling fra FF og COWI Consult, der er kvalitetsrådgivere på projektet. Bestyrelsen ønsker så vidt muligt et sådant spørgsmål om evt. forøgelse af lånerammen behandlet på den ordinære generalforsamling. Men hvis dette af forskellige grunde ikke kan nås, vil det være nødvendigt med min. én ekstraordinær generalforsamling!

## **8 Status på samarbejdet med STOFA:**

STOFA forventer at det endelige installationsprojekt incl. ekstra ydelser, stik mm. er tilendebragt medio februar. Der har selvfølgelig været en række problemer i forløbet både individuelt og generelt, men det er bestyrelsens opfattelse, at disse i det store og hele er blevet løst til gavn for den enkelte forbruger. Bestyrelsen har heldigvis også modtaget en række tilfredse tilbagemeldinger.

Det kan oplyses, at ejerforeningen ved "en fejltagelse" fra YouSee primo januar modtog en regning på grundpakken for første kvartal. Denne regning var på kr. 144.000,- Dette svarer til, at grundpakken hos YouSee ville være steget til kr. 269,66/måned og herud over vil vi have fået en regning til ejerforeningen på ca. kr. 90.000,- for afgifter til bl.a. CopyDan

## **9 Revision af DVP III's hjemmeside, herunder informationshæftet:**

Bestyrelsen må desværre konstatere, at foreningens hjemmeside på en række områder ikke er opdateret til de forhold, der gælder i dag. Bestyrelsen besluttede at iværksætte arbejdet omkring dette hurtigst muligt, og Helge Skielboe tilbød at lave et udkast til "velkomsthæftet", der ligger på hjemmesiden og indeholder mange praktiske oplysninger.

**10 Nyt fra udvalg:**

Intet

**11 Eventuelt:**

**Punkter, der af ejerforeningens medlemmer ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal skriftligt indsendes til formanden Tim Thøgersen ([timt@timt.dk](mailto:timt@timt.dk)),**

**senest den 15. februar 2018!**

**Næste bestyrelsesmøde onsdag den 21. februar kl. 19:00**

**Ordinær generalforsamling torsdag den 22. marts kl. 19:00 i Skolen På Nordens Plads, festsalen.**