

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 16. april 2018 kl. 19:00

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

Afbud:

1: Evaluering af den ordinære generalforsamling og konstituering:

I henhold til vedtægternes § 16, har bestyrelsen konstitueret sig som følger:

Formand: Tim Thøgersen.

Økonomiansvarlig: Alex Broksø

Fællesudvalg med Domus Vista og Park I og II: Flemming Vesterø og Christina Pedersen.

Grønt udvalg: Helge Skielboe og Neel Kragh (tilsyn med beplantning, bevoksning i etagekummerne, hegn mv.)

Forsyningsudvalg: Tim Thøgersen, Ditte M Jørgensen og Neel Kragh.

Kommunikationsudvalg: Helge Skielboe, Christina Pedersen, Julian Henlov.

Legepladsudvalg: Christina Pedersen, Kristina Rasmussen.

Bestyrelsens forretningsorden: Bestyrelsen godkendte det tidligere behandlede forslag til forretningsorden, og den vil efterfølgende blive lagt på hjemmesiden.

2 Meddelelser fra administrator:

Administrator v/ advokat Lars Jørgen Nielsen har sammen med formanden underskrevet referatet fra generalforsamlingen. Dette lægges efterfølgende på hjemmesiden.

3 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Beskæring af træer på volden mellem JVJ og Roskildevej:

Efter aftale med Frederiksberg Kommune, skal bevoksningen på volden mellem Roskildevej og Johannes V Jensens Alle beskæres den 17. og 18.4. under opsyn af Frederiksberg Kommune. Kommunen har påtaget sig at beskære den side af volden, der vender mod Roskildevej. Pga. misforståelse blev beskæringen ikke påbegyndt den 17.4. Opstart forventes at være 18.4.

Der er 3 steder i bebyggelsen plantet Rødtjørn (med bær) i stedet for 3 udgåede træer.

Renovering af kloaknet: Den planlagte renovering af kloaknettet er nu afsluttet. Forsikringsselskabet har betalt renoveringen, DVP III har betalt selvrisko på kr. 50.000,-. Kloaknettet er nu renoveret i henhold til TV-undersøgelserne, og vi kan heldigvis konstatere, at vi nu har et velfungerende kloaknet i bebyggelsen. Ejerforeningen får en afsluttende rapport over de udbedringer, der har fundet sted.

Status på lejligheder (3) med indtrængende vand:

Lejlighed 1: Lejligheden med midlertidig overdækning af terrassen (2.sal): Der er i perioden med overdækning ikke konstateret vandindtrængning hos underboen. Dette peger i retning af, at vandet løber ned af facadeelementerne og på en eller anden måde ind hos underboen. Det overvejes nu, hvorledes der kan skabes en permanent løsning på problemet uden terrasseoverdækning på 2. sal.

Lejlighed 2: Der er ret stor sikkerhed for, at det bl.a. er membranen under terrassen på 2. sal der er utæt. Der er efter en ekstern konsultants vejledning udarbejdet forslag til renovering af terrassen. Phønix skulle have været i gang med renoveringen, men nogle misforståelser omkring flytning af terrasseinventar m.v. har desværre udsat påbegyndelsen. Renoveringen forventes igangsat i den kommende uge.

Lejlighed 3: Pt. ingen yderligere bemærkninger.

Nye vinduer: De 2 nye prøvepartier med aluminiumsforkanter, 3 lags glas m.v. er nu hjemkommet, og montagen påbegyndes snarest. Når montagen er afsluttet, kan de nye partier besigtiges på Pileskellet nr. 6 (1. sal). De nye vinduespartier får monteret ”fransk gitter” i metal foran dørene i stedet for det tidligere anvendte trægitter.

Nøgleopbevaringsprocedure: Ejendomsinspektør Søren Hansen gennemgik proceduren for opbevaring af nøgler til de enkelte lejligheder. De nøgler, der opbevares hos ejendomsinspektøren har den enkelte ejer selv afleveret til opbevaring. Det er kun et mindre antal beboere, der ikke har en nøgle på ejendomskontoret. Nøglerne opbevares i nøgleskabe og er anbragt i disse skabe efter 2 forskellige koder, og det er således umuligt at se, hvis det uheldige skulle ske, at der er indbrud på kontoret, til hvilke lejligheder, de enkelte nøgler passer. Bestyrelsen er enig i, at sikkerheden er, som den bør være. Der udleveres aldrig nøgler til håndværkere uden

den enkelte beboers accept.

Maling af sydfacaderne: I budgettet for 2018 og 2019 er afsat kr. 900.000,- hvert af årene til maling af sydfacaderne. Foreningens rådgivende ingeniør har udarbejdet et udbudsmateriale, og der sigtes mod en opstart på maleopgaven medio juni. Før der er modtaget tilbud på opgaven, er der ikke klarhed over, om de afsatte beløb er tilstrækkelige eller ej. I denne forbindelse vil ejendomsinspektøren skulle gennemgå alle facadepartier mhp at få iværksat nødvendige småreparationer inden malerarbejdet påbegyndes og samtidig undersøge, hvilke facadeelementer der er så dårlige, at de bør udskiftes i stedet for at blive malet. Både ejendomsinspektørens gennemgang og ikke mindst det praktiske malerarbejde vil medføre en nødvendig adgang til de enkelte lejligheder, således at døre og vinduer kan blive malet i falsene. Søren Hansen udsender nærmere besked herom senere.

Renovation under projektet med Frederiksberg Forsyning: Beboernes opmærksomhed henledes på, at affaldscontainerne, der er placeret i de enkelte afsnit flyttes ud af området, medens etablering af render, faskiner m.v. finder sted. Beboerne i de enkelte områder orienteres skriftligt af ejendomsinspektøren med oplysning om, hvor containerne midlertidigt placeres.

Fugning og rensning af sålbænke på ejendommenes nordside: Der er indhentet tilbud på rensning og opfugning af de ca. 92 sålbænke, der er i bebyggelsen. Der er indkommet 2 tilbud, og det billigste er godkendt. Påbegyndelse af arbejdet aftales mellem ejendomsinspektøren og den pågældende håndværker.

Den årlige justering af servicekontrakten med Fejekosten: Jf. kontrakten med Fejekosten, så prisjusteres den én gang om året. I budget for 2018 er afsat kr. 740.000,- og justeringen endte på kr. 746.000,- så det må siges at være inden for den almindelige budgetusikkerhed.

Ejendomsinspektørens ferie: Søren Hansen holder ferie i ugerne 17, 18 og 19. I den periode besvarer Fejekosten telefonen om morgenen mellem 07:30 og 08:30. Ved større problemer kontakter Fejekosten økonomiansvarlig Alex Broksø, således at bestyrelsen er med til at beslutte evt. tilkaldelse af håndværkere m.v.

Ejendomsinspektør Søren Hansen har gennem en længere periode overvejet, hvornår det vil være tid til at gå på pension. Han har nu besluttet og meddelt bestyrelsen, at han ønsker at fratæde sin stilling den 31. maj 2019. Bestyrelsen udtaler stor respekt for den tidlige udmelding, således at der bliver god tid til at vurdere mulighederne i forbindelse med Søren Hansens fratæden. Heldigvis stiller Søren Hansen sig til rådighed både med en evt. indføring af en ny ejendomsinspektør i opgaverne, men også efterfølgende, hvis der skulle være brug for det i konkrete projekter. Bestyrelsen vil starte drøftelserne allerede på det førstkommende bestyrelsesmøde.

4 Henvendelse fra beboere

Ingen.

5 Sidste fase af tagrenoveringen:

Der er pt. ingen konkret aftale med Phønix om hvornår de påbegynder renovering af de sidste tage på de 3 blokke ud mod Johannes V. Jensens Alle. En forsigtig vurdering vil nok være en påbegyndelse i slutningen af maj, begyndelsen af juni. Nærmere herom, når der foreligger en konkret aftale. **NB: 20.04. er det aftalt med Phønix, at hvis vejret arter sig, starter de på de 3 blokke på Johs. V. Jensens Allé den 28.05. Arbejdet forventes at vare ca. 1 måned.**

6 Status på økonomi:

I forbindelse med opkrævning af ejerforeningsafgift for 2. kvartal (01.04.18), er der ganske få restancer, 5 i alt. De 4 skyldes tilsyneladende ejerskifte i perioden 01.04.-01.05., og administrator ved ikke i disse tilfælde, om det er sælger eller køber, der betaler og om det evt. tages med over den endelig refusionsopgørelse. De 4 tilskrives en reminder. Én ejer (genganger) har tidligere adskillige gange været bagud med betalingen. Der sendes i dette tilfælde den første alm. rykkerskrivelse, og ved manglende betaling sendes fordringen til inkasso. Ejeren er tidligere opfordret til at tilmelde betalingen til PBS eller bankoverførsel, desværre uden held.

Gennemgangen af regnskabsstatus pr. 16.04. giver anledning til en enkelt bemærkning, idet der i budgettet for 2018 er afsat kr. 290.000,- til renovering af kloaksystemet. Vi skal betale en selvrisiko på kr. 50.000,-, og der er således et udisponeret beløb på kr. 240.000,-. Ellers ingen bemærkninger.

7 Status på klimatilpasningen med Frederiksberg Forsyning:

Optagelse af lån i Handelsbanken: Efter generalforsamlingens godkendelse af forhøjelsen af lånerammen, er det underskrevne referat sendt til banken som dokumentation for ejerforeningens godkendelse. Vi afventer den endelige tilbagemelding fra banken med en godkendelse af det forhøjede lånebeløb.

Entreprenøren, opstart mm: Efter nogle forskellige startvanskeligheder forventes det, at entreprenørens ”skurvogne m.v.” bliver opstillet i løbet af uge 16, og der holdes opstartsmøde onsdag den 18.04. kl. 10:00

8 Informationshæfte:

Bestyrelsen drøftede på bestyrelsesmødet den 21.02.18 udkast til ændringer af Informationshæftet på hjemmesiden. Det blev ved gennemgangen konstateret, at der er behov for et betydeligt antal rettelser, og på denne baggrund udsatte bestyrelsen behandlingen til det første møde efter generalforsamlingen. Helge Skielboe har

tilrettet oplysningerne i Informationshæftet, og det lægges snarest ud på hjemmesiden.

9 Eventuelt:

Hjertestartere blev kort drøftet. Der er en ny starter uden for kontoret i Park II. Der er hjertestartere i Park I, men de er så vidt vides placeret i opgangene, og dermed ikke frit tilgængelige. Der er ligeledes en hjertestarter i VBC's badmintonklub på Skellet. Det overvejes, om vi skal søge Trygfonden om en hjertestarter, der så kan placeres centralt i bebyggelsen.

Næste møder: Mandag den 28. maj kl. 19:00, mandag den 18. juni kl. 19:00, mandag den 20. august. kl. 19:00

Mødet sluttede kl. 21:15