

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde onsdag den 6. juni 2018 kl. 19:00

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

Afbud: Alex Broksø

1: Valg af referent da Alex Broksø har meldt afbud til mødet.

Christina Pedersen blev valgt.

2: Meddelelser fra administrator.

Ingen.

3: Meddelelser fra ejendomsinspektøren.

Der er nu endelig kommet gang i den sidste del af den omfattende tagreovering. Det er de 3 blokke på JVJ. Der er sat stillads op på de to østligste blokke, der er suget sten, og der er påbegyndt pålægning af ny isolering m.m. Når disse to blokke er færdige, flyttes stilladset til den sidste blok. I denne forbindelse er der nogle markiser øverst oppe, og disse sidder for tæt på murkronen, således at den nye zinkkant ikke kan påmonteres, før ejerne har fået nedtaget markiserne.

Ejendomsinspektøren har været i dialog med ejerne.

Der er tidligere udsendt en meddelelse om, at der er konstateret en olieforurening i udgravningen af P-pladsen nærmest DVP II. Der henvises til yderligere information under pkt. 8.

Vippen på den lille legeplads er udslidt og fjernes. Det lille tårn flyttes til plæneområdet, hvor der tidligere stod en rutchebane.

4: Henvendelser fra beboere.

En beboer har henvendt sig med ønsket om, at stilladset på JVJ bliver aflåst, således at uvedkommende ikke kan komme op på taget. Søren Hansen oplyser, at der er gitter og plader i bunden af stilladset og dette aflåses, så man ikke kan komme ind uden for arbejdstiden. Dette gælder også fra svalegangen. Stilladserne er nødt til at blive stående under hele processen på de to blokke, idet der skal være flugtveje for håndværkerne i tilfælde af brand.

Der er desværre stadig nogle problemer med 2-3 lejligheder, hvor der i kraftigt regnvejr kommer vand ind (nogle få dråber). Det drejer sig om lejligheder i to etager, der har en lejlighed med altanen oven over på 2.sal. Der er pt. gjort alt hvad der er muligt for at udbedre problemerne incl. nye

terrasser hos overboerne, nye vinduespartier, betydelige udgifter til diverse konsulenter, Teknologisk Institut mm.

Bestyrelsen har anmodet Søren Hansen om at kontakte den rådgiver/konsulent, som har været inde over én lejlighed for at forhøre sig om, dels hvad konsulenten vil råde os til omkring evt. yderligere tiltag og dels undersøge evt. udgifter til konsulentbistand. Bestyrelsen tager problemet op igen, når der foreligger en tilbagemelding.

5: Status på økonomi.

Der er pt. ingen ejere, der er i restance med ejerforeningsbidraget.

Der er pt brugt mindre til vedligeholdelse, end budgetteret. Det skyldes først og fremmest, at vi ikke kan bestille det antal vinduespartier (ca. 20), som vi forventer udskiftet i eftersommeren. Det forsinkes af Frederiksberg kommune, der på trods af mange henvendelser, ikke endnu har været og godkendt de to prøvepartier, der er isat på Pileskellet. Det er stærkt utilfredsstillende, at vores byggeri er klassificeret som "Bevaringsværdigt", og derfor skal kommunen godkende ændringer af klimaskærmen, men at de så samtidig ikke tager deres ansvar alvorligt.

Beholdninger pr. 05.06.18:

Danske Bank..... Kr 186.000,- (Vi betaler negativ rente på 0,85% af det indestående)

Nykredit Bank.....Kr 776.000,- (Ikke en driftskonto).

Handelsbanken.....Kr 2.256.000,- (Vi betaler negativ rente på 0,55% af det indestående)

GrundfondKr 2.445.000,- (anbragt i obligationer, Handelsbanken)

Ejerforeningsafgift pr. 1.7.18 Kr 1.750.000,-

6: Opstart af den sidste del af tagprojektet.

Se venligst pkt. 3. Den forventede udgift til den sidste etape vil være ca. 700-750.000,- incl. All Risk forsikring m.v.

En samlet iversigt over udgifterne til tagrenoveringen vil blive udarbejdet, så snart arbejdet er endelig afsluttet.

7: Malerentreprisen 2018 og 2019.

I budgettet for 2018 og budgetoverslaget for 2019, er der hvert af årene afsat kr. 900.000,- til igangsætning af maling af sydfacaderne. Men dette har desværre vist sig helt utilstrækkeligt! Vores rådgivningsfirma Oluf Jørgensen har på baggrund af bestyrelsen beslutninger og det godkendte budget, udarbejdet et licitationsmateriale, der er sendt til 5 udvalgte firmaer, hvis størrelse måtte antages at kunne løfte opgaven. Desværre har kun 2 af de 5 firmaer givet et bud på opgaven, og for

den billigste lå buddet på godt 4 mio, og dette er meget langt fra det budget og overslag, som generalforsamlingen har godkendt.

Bestyrelsen vurderer, at det nok bl.a. skyldes en generel mangel på kvalificerede håndværkere, således at en række firmaer har fyldt ordrebogen op.

Bestyrelsen besluttede, at de mest trængende steder skal søges identificeret, og så skal man undersøge muligheder for at få malet så meget som muligt inden for indeværende års budget.

8: Status på Klimaprojektet.

Efterstående referat af pkt. 8 er justeret på baggrund af hændelser m.v., der har fundet sted efter afholdelse af bestyrelsesmødet den 6. juni 2018!

Som meldt til beboerne pr. mail, er der fundet tung olie i den første udgravning under P-plads mod DVP II. Frederiksberg Forsyning (FF) foretog inden projektets start prøveboringer, hvor man ikke fandt tegn på særlig forurening. FF har kontaktet miljømyndigheden.

Den 13. juni har miljømyndigheden besigtiget udgravningen for bassinet. Der er i den forbindelse gjort observationer, der får dem til at mistænke, at olieforureningen måske er trængt ned i de øvre grundvandslag. Derfor har de varslet, at nedsivningstilladelsen pt. trækkes tilbage for hele området, indtil det er konstateret om mistanken er begrundet eller ej.

Dette fik projektet besked om den 14. juni, hvorefter byggeledelsen traf beslutning om at stoppe alle anlægsaktiviteter, til der foreligger en konklusion omkring nedsivningstilladelsen og dermed hele projektgrundlaget.

Cowi Consult er hyret ind af Frederiksberg Forsyning til at forestå samarbejdet med kommune og Region omkring denne afklaring, en ydelse der afholdes af FF!

Bestyrelsen vil informere ejerforeningens medlemmer, når der er nyt i sagen

Nedtagning af hegn:

Når afvandingsrenderne skal graves ned i området bliver det nødvendigt for entreprenøren at nedtage (og genopsætte) i alt 319 m hegn. Dette er allerede påbegyndt enkelte steder.

Ifølge vedtægternes § 6, påhviler vedligeholdelse af det hegn, der omgiver den enkelte lejligheds have, lejlighedens ejer. Denne vedligeholdelse omfatter bl.a. reparation og maling af hegnet.

Når entreprenøren nedtager hegnet, bliver dette opbevaret særskilt for hver enkelt lejlighed, således at det så vist muligt kan genmonteres, når afløbsrenderne er etableret.

Det er allerede nu konstateret, at nogle af de nedtagne hegn er i så dårlig stand, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at genmontere de gamle brædder og stolper. Det er selvfølgelig den enkelte ejer, der beslutter om hegnet skal genmonteres eller fornys, men der henvises samtidig til, at vedtægternes forpligtelse omkring vedligeholdelse af dette. Det er ved nedtagningen konstateret, at en række af de stolper, der bærer hegnet er rådnet og ikke kan genanvendes! Såfremt dette er tilfældet, vil ejeren blive pålagt udgiften til ny/nye stolper.

Såfremt den enkelte ejer, der får nedtaget sit hegn, beslutter, at man gerne vil have hegnet fornyet i forbindelse med genmonteringen, skal man henvende sig til ejendomsinspektør Søren Hansen, og han vil så efter opmåling bestille det fornødne antal brædder til brug for genmonteringen. Ejendomsinspektøren udsender senere nærmere om tidsfrist for bestilling m.v.

Den enkelte ejer skal selv afholde udgifterne til indkøb af det nødvendige antal brædder (der skal i forbindelse med bestillingen underskrives en betalingserklæring). Dette gælder også ved nødvendig udskiftning af evt. rådne hegnstolper.

Når hegnet er genopsat påhviler det ejeren umiddelbart efter at få hegnet malet. Maling til dette fås hos ejendomsinspektøren.

I forbindelse med nedtagningen af hegnet kan det nogle steder forekomme, at entreprenøren nødvendigvis må optage beplantning, der er i vejen for etablering af afløbsrenderne. Genplantning efter genopsætning af hegnet er en udgift, den enkelte ejer selv må afholde.

I forbindelse med at der bliver åbent ind til nogle haver, har ejendomsinspektøren lejet en container, hvor man kan få opbevaret mindre værdigenstande fra haven (der er ikke plads til trampoliner, legehuse o.lign.). Udgiften til containerleje afholdes af FF.

9: Nyt fra udvalg.

Fællesudvalget: Der er utilfredshed med den generelle vedligeholdelse af Fællesarealet, og udvalget vil taget det op med det ansvarlige firma. Tidligere planlagt renovering af boldbane og legeplads forsøges igangsat i indeværende år.

Energiudvalget: Har gennemgået varmeregnskaberne for 2017. Denne gennemgang vil fortsætte mere detaljeret i den kommende tid.

Ejendomsinspektøren gør opmærksom på, at mange lejligheder stadig har forskellige installationer (fjernvarme, vand, afløb mm), der er blevet skjult/lukket inde i forbindelse med forskellige ombygninger. Mange lejligheder har også defekte/ikke vedligeholdte lukkehaner for vand og fjernvarme! Bestyrelsen gør opmærksom på, at ejeren har vedligeholdelsesansvaret for installationer inde i lejligheden!!! Se mere her: <http://domusvistaparkiii.dk/praktiske-oplysninger/oversigt-over-boligtyper-i-dvpii/>

Dette link viser bl.a. hvor alle lukkehaner, der skal vedligeholdes er placeret i den enkelte lejlighed.

Legepladsudvalg: Undersøger pt. muligheder for noget til større børn, men er udfordret af klimaprojektet.

10: Eventuelt.

Intet.

11: Proces for ansættelse af ny ejendomsinspektør medio 2019.

Bestyrelsen drøftede uden ejendomsinspektør Søren Hansen forholdene omkring hans pensionering med udgangen af maj 2019, ansættelse af en ny ejendomsinspektør og overgangsperioden mellem den afgangende og den nye.

Med en enkelt undtagelse er bestyrelsen enige om, at en ny ejendomsinspektør skal tilbydes muligheden for tjenestebolig, men samtidig vil bestyrelsen ikke kræve, at den nye ejendomsinspektør skal bo i tjenesteboligen, såfremt vedkommende bor inden for rimelig tilkaldeafstand. Bestyrelsen forventer ikke med den nuværende beskæftigelsessituation, at der vil være et meget stort antal ansøgere, og vil derfor gerne give mulighed for ansøgninger fra personer, der ikke bor på Frederiksberg / Storkøbenhavn.

Bestyrelsen ønsker, at der så vidt muligt skal være et par måneders overlap mellem den afgangende og den nye ejendomsinspektør, således at denne kan få god kontakt til beboerne, håndværkere, de tekniske installationer m.v., inden Søren Hansen takker af.

Der arbejdes videre med dette efter sommerferien og vores administrator tages med på råd omkring opslag, indhold, aflønning m.v.