

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde tirsdag den 25. september 2018 kl. 19:00

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

Søren Hansen (ejendomsinspektør)
Fraværende: Christina Pedersen (afbud).

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Bestyrelsen har via en beboer fået en henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, der er interesseret i at få ejerforeningen som kunde. "Lokkemaden" er, at der for andels- og ejerforeninger pt. ikke betales negative renter af indestående, samt at de pt. giver 0,1% i positiv rente af indestående. Det er selvfølgelig tillokkende, når vi på betaler 0,85% i negativ rente i Danske Bank og 0,55% i negativ rente i Handelsbanken. Vi ved godt, "at træerne ikke vokser ind i himlen" og at der ikke er nogen garanti for, at Arbejdernes Landsbank fortsat kan holde ejerforeninger uden for en negativ rente. Men bestyrelsen har i dialog med administrator afklaret, at det ikke vil give problemer for diverse PBS-aftaler mm, hvis disse skal overføres fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank, samt at administrator er kendt med de betalingssystemer, som anvendes af Arbejdernes Landsbank. Fra Arbejdernes Landsbanks side er det et krav, at de overtager ejerforeningens daglige betalinger m.v.

Bestyrelsen har på denne baggrund besluttet at overføre de daglige økonomiske forretninger/betalinger m.v. fra Danske Bank til Arbejdernes Landsbank. Hvornår dette kan ske i praksis, skal nærmere aftales, men det vil senest ske med virkning fra 1. januar 2019. Samtidig beholder foreningen kontoen i Danske Bank, således at den f.eks. kan anvendes til at placere frie midler, hvis den negative rente ændres i positiv retning. Der vil ikke ske nogen ændring i forholdet til Handelsbanken.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

1: Vandskade i varmekælder på Askeskellet: I Søren Hansens nylige ferieperiode var der et varmepumpeudfald i varmekælderen og efterfølgende opstigende vand i kælderen, da grundvandspumpen stoppede pga. strømsvigt. Uheldet og reparationen blev anmeldt til forsikringsselskabet, men umiddelbart vil de ikke anerkende det som en forsikringskade. Der er indledt en dialog med forsikringsselskabet, hvis udfald vi pt. ikke kender.

2: Levering af nye facadepartier: Den første del af de nye facadepartier blev leveret den 25.9. Desværre er der sket en pakkefejl for denne del af forsendelsen, således at vinduespartierne ikke er pakket til de konkrete adresser, hvor de skal isættes, og de er således i første omgang placeret i materielgården. Fabrikken lover, at den/de næste leverancer vil være pakket adressevis, hvilket vil

lette tømmerne meget. Isætningen påbegyndes den 26.9. (hvis vejret tillader det), og arbejdet påregnes at være afsluttet primo november.

3: Flytning af legeplads: Legepladsen, der har ligget hvor sumpbedet nu ligger, er flytte til gavlen ved Poppelskellet, og har samtidig fået nyt underlag.

4: Nye franske værn: Frederiksberg Kommune har nu godkendt et nyt fransk værn udført i galvaniseret og malet jern, og disse skal isættes ved de indadgående døre på første sal, hvor vinduespartier og dør fornys. Der er ventetid på disse værn, så beboere, der skal have disse monteret må desværre væbne sig med tålmodighed. Det betyder desværre, at der ikke monteres greb på disse døre, der således først kan åbnes, når der er monteret nye værn.

5: Stophaner (afspærringsventil) på brugsvand: Gennem de sidste 4-5 år har der været et stigende antal nødvendige lukninger af forbrugsvandet pga. defekte stophaner i forskellige lejligheder. Hyppige lukninger for brugsvandet generer desværre betydeligt flere, end alene den lejlighed, hvor stophanen er defekt. Herudover slider det på hele ledningsnettet i bebyggelsen, hver gang vandet lukkes.

Bestyrelsen har drøftet mulighederne for at minimere disse gener, og der er enighed om, at der snarest skal påbegyndes en generel udskiftning af stophaner, der enten er fra ejendommens oprindelige byggeperiode (1978/79), er defekte pga. tæring, manglende vedligeholdelse m.v. Bestyrelsen har indhentet et tilbud hos Altec VVS, der har et særdeles godt kendskab til ejendommens VVS-installationer. Tilbudsprisen på udskiftning af stophanen er på kr. 3.790,- incl. moms. I ejendomme med flere lejligheder over hinanden er der ofte kun én stophane, hvorfor udgiften deles mellem under- og overbo. Enkelte lejligheder kan også have 2 stophaner, hvor den ene dækker toiletter og den anden vandet i køkkenet.

Altec VVS vil i den kommende tid gennemgå hele bebyggelsens stophaner, og udskifte ventilerne, de steder, hvor de ikke længere kan lukkes og udskiftning derfor nødvendig. Altec vil herefter sende en regning til den/de enkelte beboere, da vedligeholdelse af disse installationer jf. vedtægterne påhviler den enkelte ejer.

Ejendomsinspektøren vil i god tid udsende en plan for rækkefølgen af de enkelte blokke, hvor der skal ske en kontrol/udskiftning af stophanerne. Af denne udsendelse vil det også fremgå, hvorledes man skal forholde sig for at sikre Altec adgang til kontrollen/udskiftningen.

Der er selvfølgelig over tid sket diverse reparationer, udskiftninger, udbygninger af vandinstallationerne i en del lejligheder f.eks. i forbindelse med renoveringer af bad mm. Dette har bl.a. nogen steder medført uheldige sammenkoblinger af galvaniserede rør og kobberør med risiko for tæring. Dette kan f.eks. afhjælpes ved at indsætte ”en ionsløjfe” mellem galvaniserede rør og kobberør. Altec vil ved gennemgangen af stophanerne undersøge mulige problemer på dette område og orientere ejerforeningens bestyrelse om dette. Bestyrelsen vil på et senere tidspunkt tage

stilling til, om der også skal ske en eller anden form for fælles etablering af sådanne sløjfer, hvis det er nødvendigt for at minimere risikoen for brud og dermed vandskader mm.

6: Jernplade udlagt ud for Askeskellet 32: Enkelte har måske bemærket, at der ud for denne adresse er udlagt en stor jernplade, idet det er blevet konstateret, at undergrunden her synker! Problemet søges udbedret i forbindelse med opgravningen af P-pladsen.

3 Henvendelser fra beboere:

Der er kommet en henvendelse fra en beboer, der ”klager” over en, efter beboerens opfattelse, ulige fordeling af udgifterne for de beboere, der i forbindelse med Klimaprojektet skal have nedtaget og genopsat dele af deres hegn. Vedkommende tilkendegiver, at det bør være en udgift, der afholdes af ejerforeningen og således ikke belaster nogle og ikke andre ejere.

Der henvises her til uddybende bemærkninger under pkt. 8.

4 Afløsning for ejendomsinspektøren i ferieperioder ved sygdom m.v.:

I forbindelse med ejendomsinspektørens ferie i august/september blev det klart for bestyrelsen, at det ikke er tilstrækkeligt med en telefontid fra 07:30-08:30, hvorefter kontortelefonen m.v. ikke er bemanded. Det blev bl.a. klart på baggrund af et el-svigt i varmekælderens, efterfølgende vand i kælderens m.v., problemer med de opsatte nedløbsrør på JVJ's Alle, hvor nogle af afløbene dækkede for indgangen til udhusene m.m.

På denne baggrund skal bestyrelsen drøfte, hvilke muligheder der er for en permanent afløsning for ejendomsinspektøren i sådanne fraværperioder, således at det ikke skal være et tilfældigt bestyrelsesmedlem, der skal varetage nogle funktioner, de reelt ikke har indsigt i.

På ovenstående baggrund har bestyrelsen besluttet at undersøge muligheden for at udvide samarbejdet med Fejekosten, således at der vil være hel- eller delvis dækning i hele åbningsperioden ved ejendomsinspektørens længerevarende fravær (ferie, sygdom m.v.). Der sigtes mod en ordning, der kan træde i kraft, når Søren Hansen holder ferie i december (finansieres inden for det godkendte budget) og at den forøgede årlige udgift søges indarbejdet i budgetforslaget for 2019 + overslagsårene.

5 Status på Økonomi:

Der er pt. ingen restancer vedr. ejerforeningsbidraget!

Generelt henvises der her til den redegørelse, der fremgår af referatet fra bestyrelsesmødet den 20. august. Der er ikke sket væsentlige ændringer i den forgangne periode.

Bestyrelsen påbegynder nu udarbejdelse af budgetforslag for 2019 og budgetoverslag over årene 2020 og 2021. I bestyrelsens overvejelser vil bl.a. indgå, at uforbrugte beløb vedr. f.eks. anskaffelse af nye vinduespartier, det igangværende malerarbejde og enkelte større arbejder, hvor det viser sig, at vi af forskellige grunde ikke får brugt de beløb, der er afsat i budgettet for 2018, vil blive overført

til forøgelse af budgettet i 2019 på de konkrete områder, således at aktiviteterne i 2019 kan øges på disse områder.

Det vil ligeledes indgå i overvejelserne, om det, set i lyset af de generelle prisstigninger i samfundet, vil være nødvendigt/ønskeligt med en mindre procentuel forhøjelse af ejerforeningsbidraget, således at vedligeholdelsesplaner m.v. ikke udhules af prisstigninger.

Bestyrelsen forventer at kunne godkende et forslag til budget for 2019 og overslagsårene 2020 og 21 på det planlagte bestyrelsesmøde den 3. december 2018. Herefter lægges budgetforslaget på foreningens hjemmeside og bringes op til debat på generalforsamlingen i marts 2019.

6 Status på det nu afsluttede tagrenoveringsprojekt:

ENDELIG har det store tagprojekt fundet sin afslutning (næsten). Arbejdet på de 3 blokke på Johannes V Jensens Alle er afsluttet, og vores rådgiver har foretaget mangelgennemgang. Dette betyder, at der er enkelte områder af det udførte arbejde, der skal følges op på, samt at der skal udarbejdes kvalitetskontrol, før det endelige projekt kan erklæres afsluttet.

Stilladser er nedtages i uge 39. Der er enkelte problemer med de påsatte nedløbsrør fra blokkene, særligt omkring de nedløb, der er placeret på gavle med trapper fra lejlighederne på 2. sal. Dette vil efter anvisning fra ejendomsinspektøren blive rettet.

Økonomisk ser det ud til (endeligt regskab ikke udarbejdet) at det er lykkedes at afholde udgifterne til hele tagrenoveringen inden for det budgetlagte beløb på ca. 12 mio. incl. moms. Det kan med denne bemærkning konstateres, at den samlede udgift til renovering og rådgivning mm forventes at lande på ca. 11,6-11,8 mio.kr., og det kan vi vel alle være tilfredse med. De tidligere bestyrelser har planlagt opsparingen ”med rettidig omhu”, og det kommer os til gode nu.

7 Status på det igangværende malerarbejde af sydfacaderne:

Det planlagte malerarbejde har heldigvis været begunstiget af godt vejr og nogenlunde temperaturer, så der har været godt skred i arbejdet. Det har dog af vejrmæssige grunde været nødvendigt at udskyde maling af enkelte terrasser pga vejrliget. Disse medtages, når arbejdet påbegyndes efter vinterperioden.

Der er afsluttet eller næsten afsluttet malerarbejde mv. på Askeskellet, Pileskellet, Poppelskellet og Ahornskellet. Der kan fortsat males hvis ikke luftfugtigheden er for høj og temperaturen (morgen) er over 6 grader.

Enkelte ejere har ikke fjernet plasttag under terrasse på 1. sal. Efter henvendelse har ejerforeningen fået besked om, at disse ikke ønsker at fjerne undertaget. Dette betyder, at der i disse lejligheder ikke bliver malet terrasse, og at de pågældende tilskrives fra foreningens advokat, at ansvaret for vedligeholdes af disse terrasser overgår fra ejerforeningen til den enkelte ejer!

8 Status på Klimaprojektet:

Det er en lang og sej proces, at få ”sparket liv i arbejdet”. Det er ikke fordi de implicerede parter forsømmer deres arbejde, men projektet har været ramt af en række forhindringer, som vi alle godt kunne have været foruden, olieforurening, opstigende grundvand, regnvand i stride strømme efter den varme sommer, nødvendige meropgravninger af den igangværende P-plads for at ”få fast grund under kassetterne”, ledninger, der ikke har været på diverse tegninger, byggeaffald/beton i store mængder mm., så det er pt ikke muligt at forudsige, hvornår det samlede projekt er afsluttet. Men et forsigtigt bud lige nu er, at vi skal hen på den anden side af medio 2019, før vi kan håbe på en afslutning, og det er der jo ingen, der har ønsket! Foreløbig er opregnet 40 spild dage pga ovenstående! Der er nedsat jernkassette til det kommende regnbed, men desværre viser det sig, at overkanten af kassetten ligger over terrænniveau, således at vandet pt. ikke naturligt vil kunne løbe til bedet. Dette skal løses på den ene eller anden måde!

Hegn (se også pkt 3). På et byggemøde er det konstateret, at de hegn, der er taget ned på Bøgeskellet og Platanskellet (4 ejendomme), at nedtaget uhensigtsmæssigt, således at genbrug ikke er muligt, og at økonomien bl.a. omkring dette skal drøftes (skal ejeren eller projektet betale, eller skal der deles?).

Der er på denne baggrund skiftet tømrer, og arbejdet med nedtagning og genopsætning/fornyelse er overgået til ejerforeningens faste tømrer HM Træ. Ved besigtigelse en række steder er det blevet konstateret, at stort set alle stolper under jord er mere eller mindre skadet /rådnet, og det er på denne baggrund besluttet, at ved genopsætning/fornyelse, så skal alle stolper skiftes. Man graver ikke en halvrådden stolpe ned for at spare få kroner!

På denne baggrund og på baggrund af beboerens indvending (se pkt. 3) undersøges det nu, om en større del af reetableringen/fornyelsen kan afholdes af medfinansieringsprojektet.

Bestyrelsen er enig om, at denne mulighed bør undersøges (juristerne i Frederiksberg Forsyning), og så snart der foreligger et udtalelse omkring dette vil bestyrelsen beslutte den videre finansiering og skrive ud til ejerne om dette.

9 Status på vandindtrængning i enkelte lejligheder:

Lejlighed 1: Der er nu foretaget en yderligere minutløs gennemgang af problemerne efter diverse konsulentundersøgelser, vandprøvning m.v., og ved denne gennemgang blev det konstateret, at der muligvis kan trænge vand ind fra bunden af spidsvinduet (Vital vinduet), og det er besluttet at udtage termoruden, fjerne det beskadigede træ, indsætte ”en lus” og genmontere vinduet samt udkradse og nyfuge omkring spidsvinduet og det lodrette vinduesparti (med de 3 ruder). Der er ingen garanti for, at fejlen er her, men nu forsøges dette.

Lejlighed 2: Den midlertidige ”overdækning” fjernes og der indsættes 2 helt nye vinduespartier, og så håber vi, at problemet er løst for underboen.

Lejlighed 3: Afventer resultatet af arbejdet omkring lejlighed 1 og 2.

10 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget: Der er desværre stadig betydeligt rod omkring administrationen af Fællesudvalgets opgaver og økonomi. Som tidligere oplyst har DVP III standset a kontoindbetalingerne, indtil der foreligger en overskuelig bogførings- og regnskabsoversigt. Der er heller ikke udført alle de opgaver, der blev besluttet med vedtagelsen af budgettet for perioden 01.10.17 – 30.09.18. Det hidtidige administrationsselskab DEAS, har ikke levet op til deres forpligtelser af grunde der ikke umiddelbart er indlysende. Bestyrelsen for Fællesudvalget har besluttet at skifte administrationsselskab med virkning fra 01.10.18 til Rialtoadvokaterne, men der er stadig en forpligtelse til at få udarbejdet et regnskab for regnskabsåret 01.10.17-30.09.18, og selv om Fællesudvalget tilsyneladende har udarbejdet et budget for det kommende regnskabsår der tilsyneladende et stort set identisk med det forrige budget, betales der herfra ikke yderligere bidrag, før der foreligger et regnskab, som Fællesudvalget kan godkende.

11: Eventuelt.

I forbindelse med gennemførelsen af Klimaprojektet nærmer tiden sig for behovet for at finde alternativer til bl.a. ukrudtsbekæmpelse i stedet for de meget små mængder af pesticider, der pt anvendes på f.eks. P-arealer m.v.

Flemming Vesterø opfordrede til, at ejerforeningen allerede nu ophører med at bruge pesticider i stedet for at vente til afslutningen af Klimaprojektet.

Bestyrelsen er i princippet enige i, at anvendelse af pesticider skal begrænses mest muligt og senest ophøre, når Klimaprojektet er afsluttet. I den forbindelse oplyste ejendomsinspektøren, at nye løsninger på bl.a. dette problem skal findes i samarbejde med Frederiksberg Forsyning, og dette gælder også den fremtidige ”saltning” af stier og fortove i bebyggelsen, idet der efter afslutningen ikke må saltes. Et af alternativerne er UREA (det, der f.eks. saltes med i lufthavne), der dog har den ulempe, at det er ca.10 gange så dyrt som det hidtidige anvendte vejsalt. Alternativet skal aftales med Frederiksberg Forsyning, idet der er mulighed for en refusion af merudgifterne efter aftale.

Mødet afsluttet 21:50

Næste møder: Mandag den 29. oktober kl. 19:00 og mandag den 3. december kl. 19:00 (budgetmøde).