

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 29.oktober 2018 kl. 19:00

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

Afbud: Flemming Vesterø (suppleant).

1 Meddelelser fra administrator:

Med jævne mellemrum får administrator oplysninger fra diverse ejendomsmæglere om, at en bolig har skiftet ejer på en eller anden konkret dato. Disse meddelelser bliver sendt videre til den økonomiansvarlige, men det er tilsyneladende meget besværligt med henvisning til persondatalovgivningen, at få skrevet disse nye ejere ind i maillisten. Nogle af de nye tilflyttere får ikke tilmeldt sig og først længe efter indflytningen opdager, at der er en mailliste. På samme måde er der fraflyttere, der ikke får sig afmeldt.

Bestyrelsen har drøftet problemstillingen og har på denne baggrund besluttet, at når nyttilflyttere af ejendomsinspektøren får udleveret deres navneskilt, vil de samtidig få en skrivelse fra ejerforeningen med opfordring til at tilmelde sig foreningens mailliste.

Bestyrelsesmedlem Helge Skielboe udarbejder skrivelsen til tilflytterne.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

1: I forbindelse med nedtagning af de første havehegn, hvor der nu er gravet render/kassetter ned, er det desværre konstateret, at den tømrermester, der af entreprenør Zacho Lind var ansat til dette stykke arbejde, ikke har udført det i overensstemmelse med det aftalte, således at det ikke vil være muligt at genopsætte hegnene (5 haver i alt). På denne baggrund er det aftalt med Zacho Lind, at havehegnene fornys og opsættes uden udgifter for de 5 ejere.

På denne baggrund har problemet været drøftet mellem Frederiksberg Forsyning, ejerforeningen og Zacho Lind. Der henvises her til yderligere bemærkninger under referatets pkt. 10.

2: Rørsprængning på Birkeskellet 6. Der er desværre konstateret en betydelig skade på baggrund af en rørsprængning. Varmt vand er gennem en længere periode trængt ud i lejligheden, der nu skal repareres m.v. for et skønnet beløb på ca. kr. 50.000,- Skaden er anmeldt til forsikringsselskabet. Bestyrelsen håber på, at den kommende udskiftning af hovedhaner kan minimere både udgifter for ejerforeningen og gener for de enkelte beboere.

3: Udskiftning af vinduespartier er forløbet nogenlunde planmæssigt og det forventes at alle de bestilte vinduespartier en udskiftet medio november.

4: Der er desværre konstateret vandindtrængning fra det nye tag på Bøgeskellet 6. Ejerforeningens rådgivende ingeniør, der har været på tagprojektet siden starten, er anmodet om at foranledige, at Phønix snarest kommer og medvirker til afhjælpning af problemerne.

3 Henvendelser fra beboerne:

En beboer har henvendt sig til ejerforeningens formand, Tim Thøgersen, på baggrund af et referat fra kommunens Miljøudvalg fra 24.09.18 hvori det tilkendegives, at ejerforeningen ikke ønsker at de private veje, Johannes V Jensens Alle og Betty Nansens Alle, overgår til kommunen som offentlige veje.

Formanden svarer: ”Som jeg husker det, blev ejerne omkring de private fællesveje tilbudt at overdrage vejene til kommunen, i forbindelse med indførelse af de nye kommunale P-regler i 2015. Vejene skulle dog bringes i passende stand, hvorfor kommunen ønskede JVJA renoveret for kr. 597.266,- og Betty Nansens Alle for kr.300.000,- Begge veje var helt nyasfalterede i 2014! Oplysningerne stammer fra et nyhedsbrev, som den forrige bestyrelse udsendte. Der har ikke siden været dialog med kommune om dette emne.

Et par yderligere kommentarer:

- Vores P-pladser inde i bebyggelsen kan ikke komme under en evt. kommunal ordning, selv hvis vi ville,
- Kloakkerne under vejene er Frederiksberg Forsynings ansvar
- Der vil gå mange år, før en evt. ny ordning vil gå i plus.”

Beboeren stiller sig tilfreds med formandens svar.

NB: Der har på et tidspunkt været tvivl om ejerforholdet af Betty Nansens Alle. Det må konstateres, at BNA ikke ejes af DVP III. Hvis P-forholdene på denne vej i fremtiden ønskes ændret, er det op til Frederiksberg Kommune at foranledige dette.

En anden beboer har henvendt sig til bestyrelsen med et spørgsmål om lov til at isætte et nyt vindue i lejlighedens nordside. Ejeren ønsker selv at afholde alle udgifter i forbindelse med en etablering af en nyt vindue, lige som al fremtidig vedligehold af dette vil være ejerforeningen uvedkommende.

Bestyrelsen har ingen principiel holdning til en sådan anmodning og anbefaler beboeren at ansøge Frederiksberg Kommune om en sådan tilladelse. Byggeriet er ikke fredet, men dog erklæret bevaringsværdigt hvilket indebærer, at Frederiksberg Kommune skal godkende ethvert ønske om evt. ændring af bygningernes korpus. Ejerforeningens bestyrelsesformand har skrevet om dette til beboeren.

4 Afløsning for ejendomsinspektøren under ferier og lign:

På baggrund af de pludselig opstående skader medens ejendomsinspektøren var på ferie i september, har bestyrelsen drøftet muligheden for en mere permanent bemanning af ejendomskontoret i ferie- og evt. sygdomsperioder. I første omgang er der nu truffet aftale med Fejekosten om, at de

bemander kontoret fysisk i tidsrummet 07:30-11:30. Fejekosten vil herudover have telefonvagt i tidsrummet 11:30-15:30 (Søren Hansens mobilnummer), således at det kan medvirke til evt. tilkaldelse af håndværkere, hvis dette skønnes nødvendigt. Udgiften til en sådan ordning beløber sig til kr. 6.600,- + moms pr uge. Bestyrelsen vil evaluere ordningen i løbet af foråret 2019. Beløbet afholdes inden for det eksisterende budget.

5 Status på økonomi 2018:

Ultimo oktober er der stadig en del arbejder og en del regninger, der skal betales inden udgangen af regnskabsåret. Som det ser ud pt. vil der nok være et lille mindreforbrug, når regnskabet skal afsluttes. Dette skyldes primært nogle områder/konti, hvor der ikke viste sig at være behov for det budgetlagte. Dette gælder f.eks. på kloakområdet, hvor det var forventet, at vi skulle iværksætte en fase 2 i renoveringsprocessen (afsat kr. 290.000,-), men det viste sig ikke at være nødvendigt. Hvis det afsatte beløb på kr. 1.200.000,- til nye facader ikke helt kan bruges op, vil det uforbrugte blive overført til budget for 2019.

6 Budgetudkast for 2019 ++, første oplæg til drøftelse af prioriteringer, ejerforeningsbidrag mm:

Bestyrelsen har nu udarbejdet et første forslag til budget for 2019 og overslagsårene 2020 og 21. Bestyrelsen vil nu tage de første drøftelser og foretage evt. prioriteringer, og der vil på baggrund af disse drøftelser blevet udarbejdet et endeligt budgetforslag, som bestyrelsen kan vedtage på budgetmødet den 3. december og herefter udsende bestyrelsens forslag til endelig vedtagelse på generalforsamlingen i marts 2019.

I disse overvejelser vil bl.a. også indgå overvejelser om en evt. mindre justering af ejerforeningsbidraget

7 Fremtidig udskiftning af vinduer m.v.:

I forbindelse med skiftet af leverandør af vinduespartier har der være nogle opstartsproblemer, som bestyrelsen løbende har måttet forholde sig til. Et af problemerne har f.eks. været, at der i de første partier ikke var monteret udluftningsriste i dørene, således at der ikke bliver skabt overtryk i lejlighederne. Dette er nu rettet. Et andet problem har været de greb, som dørene har været forsynet med. Disse greb er forberedt til at montere en Ruko cylinder i dørene. Det har alle ikke ønsket, så fremover vil dørene som standard blive leveret med dørgræb, der ikke er forberedt til Rukolåse. Ejendomsinspektøren vil inden bestillingen af nye vinduespartier spørge de enkelte beboere, der skal have udskiftet døre og vinduer, om de ønsker mulighed for isætning af lås eller ej. Anskaffelse af cylindre til dørene sker for ejerens egen regning! Det Kriminalpræventive Råd anbefaler, at man i hvert fald får monteret låse i de nye døre, der monteres i stueetagerne.

8 Drøftelse af muligheder for udskiftning af Vitralvinduer:

Der er pt. 3 Vitralvinduespartier, der trænger til hurtig udskiftning. Bestyrelsen arbejder på så hurtigt som muligt, at finde brugbare alternativer til de oprindelige Vitralvinduer. Det er fortsat sådan, at ved udskiftning af disse vinduespartier betaler beboerne det halve af den samlede pris for udskiftningen og ejerforeningen betaler den anden halvdel. Og der er jo i begge parter interesse, at det bliver så billigt som muligt.

Bestyrelsen har besluttet at prioritere økonomien til dette forud for bestilling af nye almindelige vinduespartier. Det er desværre et problem, at den måde de oprindelige Vitralvinduer blev konstrueret på, ikke længere er godkendt, så derfor træder vi lidt ”på jomfruelig jord”.

9 Sikkerhed ved arbejder på- og ved bebyggelsen, herunder faldsikringer:

I forbindelse med renovering af tagene har det været et krav fra Arbejdstilsynets side, at der skulle monteres faldsikringer på alle tagene til sikring af de håndværkere m.fl., der skal udføre arbejde på tagene.

Der er ganske bestemte forskrifter for dette, og ligeledes er der bestemmelser om, at disse faldsikringer skal sikkerhedsgodkendes én gang om året! Dette koster pt.kr. 25.000,- + moms, og dette beløb tages med i budgettet fra og med 2019. Ejerforeningens skal sikre denne godkendelse, medens det er den enkelte arbejdsgiver der har ansvaret for at instruere sit personale, forinden de bevæger sig op på tagene.

10 Status på Klimaprojektet, herunder drøftelse af økonomien omkring nedtagning og genopsætning/fornyelse af hegn:

Den aktuelle status på Klimaprojektet er, at der snarest bliver lukket af til kassetterne under den østlige P-plads ud mod Betty Nansens Alle. Herefter afsluttes med en groft asfaltlag, således at der igen kan etableres de oprindelige affaldsdepoter og P-pladser. Så snart dette er afsluttet, rykker projektet videre til den store plæne inde i bebyggelsen. Endelig asfaltlag vil blive etableret når alle P-pladser er genetableret.

I forbindelse med gravearbejdet på plænen er det mellem Zacho Lind og ejendomsinspektøren aftalt, at den opgravede jord placeres i bunker på P-pladsen ind mod Park 1. Der inddrages i denne forbindelse midlertidigt et areal svarende til 5 P-pladser. Disse bunker vil blive bortkørt hver dag ved arbejdsdagens afslutning. Det er både det mest rationelle for bortkørselen og mindsker samtidig den tunge lastbiltrafik.

I forbindelse med den nødvendige nedtagning af hegn i forbindelse med nedgravning af kassetter/afløbsrender har der mellem ejerforeningen, Frederiksberg Forsyning og Zacho Lind drøftet problemerne omkring nedtagning af hegn (se pkt.2).

På denne baggrund er der besluttet følgende for nedtagning og genetablering af hegnene:

- 1: Der skal i alt nedtages og genopsættes hegn ved 54 haver.
- 2: Der er skiftet tømrermester således at det nu er HM Træ, der kender bebyggelsen, der skal foretage dette arbejde.
- 3: Det er i forbindelse med nedtagning af de første 5 hegn konstateret, at det vil være nødvendige ALLE steder, hvor hegnene nedtages, at forny alle stolper for at sikre den længst mulige holdbarhed. Udgifterne med optagning af de gamle stolper og nedsætning af nye stolper afholdes af medfinansieringsprojektet, og er således IKKE en udgift for den enkelte ejer!
- 4: Hvis det hegn, der tages ned (ligefag og buede fag) kan genanvendes/genmonteres, sker dette uden yderligere udgifter for den enkelte ejer!
- 5: Enkelte hegn er det desværre ikke muligt at genanvende, f.eks. p.g.a. råd, manglende vedligeholdelse m.v. Ejendomsinspektøren vil i forbindelse med nedtagningen etablere en dialog med den enkelte ejer, såfremt en fornyelse vil være nødvendig. Hvis en 100% fornyelse er nødvendig, er det kun udgifterne til materialerne, der skal afholdes af den enkelte ejer. Skal 1 lige fag og 1 buet fag fornys, koster det ca. kr. 7.400,- + moms. Skal 2 lige fag og 1 buet fag fornys koster det ca. kr. 8.530,- + moms. Den efterfølgende maling af hegnene står den enkelte ejer for.

Oversigtstavler med orientering om klimaprojektet: Frederiksberg Forsyning har fremsendt forslag til bestyrelsen i form af 2 oversigtsplancher, som FF gerne vil opstille ved indkørslerne til bebyggelsen, hvor man orienterer om det igangværende klimaprojekt og dets virkninger. Bestyrelsen har ingen bemærkninger til de fremsendte forslag, og det forventes at FF snarest stiller plancherne op.

11 Nyt fra udvalg:

Intet.

12 Eventuelt:

I forbindelse med klimaprojektet bliver det desværre nødvendig midlertidigt at flytte 2-3 P pladser etableret for beboere med handicap. Det vil selvfølgelig være til gene for de få beboere, men ejendomsinspektøren kontakter de enkelte beboere, der bliver berørt af dette, for at søge at skabe den mest hensigtsmæssige midlertidige løsning.

Mødet afsluttet kl. 21:10