

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 20. august 2018 kl. 19:00

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

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Ingen.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Efter den lange tørkeperiode kom der endelig regn. Men den har desværre også medført 2 nye vandskader, én på Askeskellet og én på Johannes V Jensens Alle (utæt terrasse). Der er igangsat nærmere afdækning af problemerne.

Nye vinduespartier. Se venligst punkt 9.

Rørbrud på Egeskellet lige ved den udvendige sokkel. Skaden er anmeldt til forsikrings-selskabet, der har anerkendt skaden og udbedring er iværksat.

Når sydfacaderne males melder maleren tilbage, hvis der konstateres skader, der skal udbedres, inden der males. Tømreren udbedrer løbende skaderne, således at der efterfølgende kan males.

Reparation af fuger på nordsiden er godt i gang. Det er konstateret, at der ikke ved alle sålbænke er isolering under fugerne. Der vil blive ilagt isolering inden de nye fuger etableres.

Den 14.8. blev der på Bøgeskellet i forbindelse med afvandingsprojektet gravet et elkabel over. Det var et kabel, der ikke kunne ses på nogen tilgængelig tegning. En reparation til ca. kr. 2.000,- blev iværksat. Ejerforeningen må påtage sig udgiften.

Legepladsen ved gavlen/Poppelskellet er ikke blevet renoveret efter det aftalte, så entreprenøren er blevet bedt om at udføre arbejdet i henhold til det aftalte.

3 Henvendelser fra beboere:

A Henvendelse angående sortering af affald:

En beboer har bl.a. på baggrund af egne oplevelser henvendt sig til bestyrelsen for at få startet en dialog om, hvorledes vi i fællesskab kan få forbedret affaldssorteringen i bebyggelsen. Det er

desværre konstateret, at i ganske mange tilfælde er husstandenes affald IKKE sorteret og afleveret i de rigtige containere! Denne manglende sortering koster ejerforeningen penge i ekstra afgift til Frederiksberg Renovation, og det er ikke rimeligt for fællesskabet!

Affaldssortering er den enkelte beboers moralske forpligtelse både over for sig selv og over for fællesskabet. Bestyrelsen har ved en gennemgang af affaldsdepoter konstateret, at ikke alle depoter indeholder f.eks. containere til plastaffald, metalaffald og batterier. Dette betyder dog ikke, at det er korrekt at smide plast og metal i containere til restaffald. Den enkelte beboer har PLIGT til at bringe affaldet til den korrekte container. Bestyrelsen har ligeledes drøftet, om der skulle tages initiativ til at udvide de affaldsdepoter, der ikke indeholder alle containere. Drøftelsen førte ikke umiddelbart til en beslutning, idet det må inden for de næste 1-2 år forventes, at der kommer krav om adskillelse af organisk husholdningsaffald fra øvrige affaldsgrupper. Når et sådant krav forligger, vil bestyrelsen igen tage drøftelsen op med henblik på at kunne efterleve nye krav om affaldssortering.

Bestyrelsen besluttede at overlade Informationsudvalget opgaven med dels at præcisere de nuværende sorteringsregler til og dels at udarbejde en ajourført vejledning, herunder at synliggøre, hvor de forskellige former fra affaldscontainere (herunder glascontainere) befinder sig i området. Udvalget opfordres til at inddrage de beboere, der på bl.a. Facebook, har ytret sig om den nogle steder manglende korrekte sortering.

B Henvendelse angående dueplage:

En beboer har henvendt sig til bestyrelsen, idet beboeren i en længere periode har følt sig generet af duer, der både støjer og ikke mindst forurener terrasser, tage m.v.

Bestyrelsen kan konstatere, at det er et problem, der opleves i dele af bebyggelsen og ikke i andre dele, bl.a. i de boliger, der vender ud mod de grønne arealer. Nogle beboere har på 1. sals terrasser opsat ”dueværn” (lodrette stålpigge, der skal forhindre duerne i at sætte sig på terrassernes overbygning). Bestyrelsen skønner, at det ikke vil være muligt at forsyne alle terrasser og tage med sådanne dueværn. Bestyrelsen har besluttet at bede ejendomsinspektøren, når han kommer fra ferie, om at forsøge med opsætning af ”drager udformet som f.eks. Musvåger” på udvalgte steder for at undersøge, om dette kan medvirke til at mindske problemerne.

4 Status på ejerforeningens økonomi:

Restancer: Der er desværre én ejer, der konstant er bagud med betaling af den kvartalsmæssige ejerforeningsafgift. Af uforklarlige grunde har ejeren de sidste par år først betalt ejerforeningsbidraget, når der er sendt inkassovarsel, og dermed påløbet yderligere omkostninger. Den pågældende ejer er flere gange blevet opfordret til at tilmelde betalingen til PBS eller lave en fast bankoverførsel, men desværre uden resultat. Omkostninger til rykkere, inkassovarsel m.v. til administrator betales hver gang af ejeren.

Nedenstående er forbrug m.v. pr. 16. august 2018:	Budget	Forbrug
Konto 2000-2799 Udgifter til ejd.skat, vand, el, forsikring mm	1.835.000,-	1.297.000,-

Det forventes at årsbudgettet på disse konti holdes, evt. med et lille mindreforbrug.

Konto 2800-2899 Renholdelse m.v.	940.000,-	525.000,-
----------------------------------	-----------	-----------

Det forventes at årsbudgettet på disse konti holdes, evt. med et lille mindreforbrug.

Konto 2900-2999 Gager, AMB, forsikring m.v.	546.000,-	314.000,-
---	-----------	-----------

Det forventes at disse konti balancerer.

Konto 3000-3999 Reparationer og vedligeholdelse mm	3570.000,-	930.000,-
--	------------	-----------

Det afsatte budgetbeløb forventes at blive opbrugt til bl.a. det igangværende malerarbejde, udskiftning af vinduer, afslutningen på tagprojektet mm.

Konto 4000-4799 Administrative udgifter mm	466.000,-	280.000,-
--	-----------	-----------

Det afsatte beløb forventes forbrugt.

Konto 6400-6999:

Pr. dd indestående i Danske Bank	1.000.000,-	
----------------------------------	-------------	--

Pr. dd indestående i Nykredit Bank	777.000,-	
------------------------------------	-----------	--

Pr. dd indestående i Handelsbanken	2.250.000,-	
------------------------------------	-------------	--

Pr dd Byggelån Klimaprojekt		-1.550.000,-
-----------------------------	--	--------------

Ejerforeningsbidrag for 4.kvartal	1.700.000,-	
-----------------------------------	-------------	--

Pr. dd ”Grundfond” (obligationer)	2.250.000,-	
-----------------------------------	-------------	--

Fællesudvalget:

Fællesudvalget er det udvalg, der er nedsat i samarbejde med Domus Vista (Højhuset), Park I, II og III, og udvalgets opgave er at sikre, at de fælles grønne arealer, boldplads, legeplads, hundeluftningsområde m.v. bliver vedligeholdt.

Igennem de sidste 3-4 år har der været en række problemer med bl.a. manglende bogføring hos administrator (der er skiftet 2 gange), manglende gennemførelse af de besluttede opgaver, kvaliteten af de opgaver, der er blevet udført og ikke mindst regnskabsmæssige problemer der har medført, at der er blevet udsendt forkerte opkrævninger.

I forbindelse med indkaldelse til budgetmøde i Fællesudvalget primo september er det blevet oplyst, at der tilsyneladende dels ikke er blevet bogført hos administrator siden januar, og dels tilsyneladende ikke er blevet gennemført de opgaver, som budgettet skulle dække. Ligeledes er det indtil videre ikke lykkedes for Fællesudvalget at få tilsagn om indtræden i Fællesudvalget og

dermed bidrage økonomisk til fællesskabet fra ejerne af de nyetablerede ungdomsboliger. Dette bør også søgt løst snarest.

På denne baggrund har bestyrelsen besluttet at meddele Fællesudvalget, at betalingerne til Fællesudvalget indefryses og vil først blive frigivet, når der foreligger en korrekt bogføring, er blevet valgt en ny og pålidelig administrator af Fællesudvalgets opgaver. Bestyrelsen for DVP III godkender ikke noget nyt budget for den kommende regnskabsperiode (1.10.-30.9.), før disse forhold er bragt i orden.

5 Status på sidste del af tagprojektet:

Afslutningen på tagprojektet, de tre smalle tage på Johannes v Jensens Alle skulle efter planen være færdige, men det er de desværre ikke! Phønix har disponeret deres personale anderledes i den tørre periode, og derfor er afslutningen blevet forsinket. Som det ser ud lige nu, så er blok 113 færdig når bortses fra manglende montering af udvendige nedløb i gavlene. Disse forventes etableret i uge 34.

På blok 112 (den midterste) er arbejdet med taget færdigt, men der er ikke foretaget endelig kvalitetskontrol, lige som der her heller ikke er monteret udvendige nedløb.

På blok 111 er der den 16.8 hejst materialer på plads, og det er forventningen, at arbejdet påbegyndes i uge 34.

Det vil blive undersøgt, om den tegnede All-Risk forsikring dækker den periode, hvor projektet er blevet forsinket. Hvis ikke, vil omkostningerne en evt. fornyelse/forlængelse blive drøftet med Phønix.

6 Status på det igangsatte udvendige malerarbejde:

Vi er nu endelig kommet i gang med at male sydfacaderne. Der er startet på Askeskellet, og hele denne vej er nu afsluttet. Det firma, der har påtaget sig arbejdet, udfører dette med pt. 3 medarbejdere, og det hidtidige malerarbejde synes at være af en god kvalitet med meget opmærksomme og fleksible håndværkere. Det er bestyrelsens håb, at vejret arter sig så meget i eftersommeren, at vi kan nå at få gennemført det planlagte arbejde i 2018.

7 Status på Klimaprojektet i samarbejde med Frederiksberg Forsyning:

Arbejdet med Klimaprojektet er nu genoptaget efter en lang periode med stilstand p.g.a. den konstaterede olieforurening i siderne af den etablerede udgravning på P-pladsen mød øst. Forureningen var heldigvis ikke helt så omfattende som frygtet, og miljømyndighederne har i denne forbindelse besluttet, at faskinernes sider skal beklædes med vandtæt dug, således at en evt. forurening ikke trænger ind i faskinerne. I forbindelse med arbejdets genoptagelse og regnvejret er det konstateret, at bunden i den etablerede udgravning er blød, og det er besluttet at grave mere jord væk, således at der kan etableres yderligere et lag kassetter, der gør faskinens volumen større.

Sommerens lange standsning af arbejdet har desværre medført en betydelig forsinkelse på arbejde, og det er desværre ikke på nuværende tidspunkt muligt at sige, hvornår det samlede projekt kan afsluttes.

Udgravninger til faskiner og render har desværre medført konstatering af, at der i undergrunden er efterladt ganske mange og store betonbrokker m.v., der dels stammer fra nedbrydning af det tidligere gartneri og dels er uhensigtsmæssigt lagret byggeaffald fra ejerforeningens byggeperiode. Senest har man den 15.8. i forbindelse med den påbegyndte udgravning til det store regnbed stødt på betonfundamenter fra de tidligere drivhuse. Fjernelse af disse betyder desværre både merarbejde og merudgifter.

Hegn: I forbindelse med udgravning til afløbsrenderne er det nødvendigt hos enkelte beboere at fjerne dele af de etablerede træhegn. Det har været intentionen, at det fjernede materiale kunne genanvendes, men det er desværre konstateret, at mange af det fjernede hegn (brædder og stolper) dels på grund af alder og dels på grund af manglende løbende vedligeholdelse ikke vil kunne genanvendes. Udgiften til indkøb af nye hegnsbrædder, stolper m.v. skal afholdes af den enkelte ejer, medens udgiften til genopsætning afholdes af projektet. Den efterfølgende maling af hegnene er den enkelte ejers ansvar/opgave. Indkøb af nyt hegnsmateriale koordineres af ejendomsinspektøren efter en dialog med den enkelte ejer. (Der henvises i øvrigt til infohæftet, hvor den nærmere udformning af hegnene er beskrevet. Sidste afsnit side 15).

8 Status på vandindtrængning:

De pt. 3 verserende sager om vandindtrængning har udviklet sig lidt forskelligt. Der er konstateret fortsat mindre vandindtrængning ved kraftigt regnvejr i den ene lejlighed. Den ovenover liggende terrasse er blevet renoveret. Der er skiftet afløb og lagt ny dug, og der har været fyldt vand på terrassen uden nedsivning. Det undersøges nu, når Søren Hansen kommer fra ferie, om vandet f.eks. kan komme fra en utæt fuge under Vitralvinduet.

Omkring problem nr. 2 er det besluttet at skifte 2 vinduespartier hos overboen, idet der er en mistanke om, at regnvand kan løbe ned af de gamle facadepartier og ind forskellige steder.

Omkring det 3. tilfælde foreligger der pt. ikke nye oplysninger.

9 Niveau for udskiftning af vinduer m.v.:

Der er i budgettet for 2018 afsat kr. 1.200.000,- til udskiftning af vinduer hovedsagelig mod syd. Af forskellige årsager kommer vi ikke til at opbruge hele det afsatte beløb. Der er nu bestilt 18 vinduespartier til levering og isætning ultimo september.

I budgetoverslaget for 2019 er der ligeledes afsat kr. 1.200.000,-. Det afsatte beløb vi række til fornyelse af 30-40 vinduespartier, og der stræbes mod at disse bestilles tidlig i det nye år, således at montage kan finde sted i løbet af foråret.

Det er bestyrelsens håb, at man fra 2021 mere systematisk kan iværksætte en udskiftning blok for blok, således at man gennem en sådan proces billiggør montagen, leje af kraner, lifte m.v.

I denne forbindelse er kort drøftet, om man på sigt skal forsøge at øge de årlige antal udskiftede vinduespartier, men en sådan beslutning vil medføre overvejelser omkring en evt. justering af det årlige ejerforeningsbidrag. Bestyrelsen vil inddrage bl.a. dette i drøftelserne omkring budgettet for 2019-

10 Nyt fra Udvalg:

Informationsudvalget opfordres til at mødes og tage fat på en gennemgang og ajourføring af de oplysninger, der ligger på hjemmesiden. Nogle af disse er pt. forældede.

Informationsudvalget og oplysning om affaldssortering: se pkt. 3 A.

Det grønne udvalg bør mødes for at genoptage synet af beplantningen i kummer og haver for at sikre, at disse overholder de gældende bestemmelser i bebyggelsen. Udvalget besigtiger hegn og beplantninger (herunder regnbede) i takt med at arbejdet med klimasikring skrider frem.

11 Eventuelt:

Der er nu foran kontoret (udvendigt) i Park II opsat en tilgængelig hjertestarter.

Næste møder: Onsdag den 26.september kl. 19:00, Mandag den 29.oktober kl. 19:00, mandag den 3.december kl. 19:00 (budgetmøde).

Mødet slut kl: 21:25