

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 3. december 2018 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Neel Kragh, Helge Skielboe, Alex Broksø (referent), Søren Hansen (ejendomsinspektør)

Fraværende: Christina Pedersen (suppleant), Ditte Marie Jørgensen,

Flemming Vesterø (suppleant)

Efter aftale mødtes bestyrelsen kl. 18:30 for en besigtigelse af bebyggelsens to varmekældre.

Der afholdes ordinær generalforsamling torsdag den 21.marts 2019 kl. 19:00 i Skolen på Nordens Plads, festsalen.

Dagsorden.

1 Meddelelser fra administrator:

Intet.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Ejendomsinspektør Søren Hansen holder ferie i perioden 8. til 26.december incl. I denne periode er ejendomskontoret bemanded i tidsrummet 07:30-11:30 med Jeremy fra Fejekosten. I tidsrummet 11:30-16:00 kan Jeremy træffes på telefon 29 64 89 69. Dette nummer kan også benyttes uden for de anførte tidsrum **i absolutte nødssituationer!**

Der vil på området være en anden medarbejder fra Fejekosten i det normale tidsrum.

- De nye ”Franske værn/rækværker” til de nye vinduespartier, der er monteret på 1.sal i en række lejligheder, er nu hjemkommet og vil blive monteret i de kommende uger.
- Nye vinduespartier med udadgående døre, der er monteret i 2018 er p.g.a. en fejl leveret med dørhåndtag, der er forberedt til montering af låsecylindre. Da ikke alle har ønsket dette og det desværre ikke er muligt at montere andre dørhåndtag, har bestyrelsen besluttet at indkøbe låsecylindre til disse døre med efterfølgende montering. Det vil ikke være muligt på ejerforeningens regning at få disse cylindre omlagt til at passe med f.eks. låsen i hoveddøren. Ønsker man dette, sker det for egenbetaling. Ønskes dette, skal det aftales med ejendomsinspektøren.

- De nye vinduespartier, der indkøbes og monteres i stueetagen fra 2019 og fremover, leveres som udgangspunkt med håndtag uden plads til låsecylindre. Ejendomsinspektøren spørger den enkelte ejer om der ønskes mulighed for montering af låsecylindre. Hvis dette ønskes (og her vil det være muligt at købe cylindre, der har samme nøgle som hoveddøren), skal cylindre og evt. omlægning betales af den enkelte ejer!
- I forbindelse med afvandingsprojektet skal Frederiksberg Forsyning have placeret el-skabe forskellige steder i området. Herfra skal der leveres el til de pumper m.m., der skal sikre åbning og lukning af de ventiler, hvorigennem regnvandet kan strømme ud i det almindelige kloaknet. Det er blevet besluttet, at disse el-skabe placeres ved siden af de fordelingskabe, som STOfA har opstillet i området.
- Rækværker: Der har været nogen usikkerhed omkring hvor mange rækværker, der skal nedtages og genopsættes. I første omgang har der været tale om 54 rækværker. Men efter en dialog mellem ejendomsinspektøren, entreprenøren, Frederiksberg Forsyning og den rådgivende ingeniør er der nu fundet en løsning, således at det ikke er nødvendigt at nedtage flere rækværker end de ca. 10, der allerede er nedtaget. Dette vil spare projektet, både FF og ejerforeningen for en betydelig merudgift.
- Vandskader: der har desværre igen været enkelte vandskader bl.a. fra defekte afløb fra terrasserne, et par huller i den nye tagbelægning m.v. Det er allerede igangsat renovering af belægninger og afløb på nogen terrasser, og bestyrelsen håber gennem dette at kunne begrænse evt. skader. En enkelt lejlighed har nu og da gennem et par år været plaget af indtrængende vand i varierende mængder, og selv om der er investeret betydelige ressourcer gennem bl.a. omlægning af belægning på en ovenover liggende terrasse, udskiftning af nedløb, inddragning af ekstern sagkyndig, trykprøvning mm, er det stadig ikke lykkedes at finde det/de steder, hvor vandet trænger ind. Det er besluttet endnu engang at undersøge den ovenover liggende terrasse for om muligt at lokalisere stederne for vandindtrængningen.

3 Henvendelse fra beboere:

Ingen.

4 Status på økonomi:

Tagprojektet er næste helt afsluttet. Dette ”næsten” skal forstås således, at Phønix mangler at udføre nogle få mindre arbejder, og betalingen for disse manglende arbejder er holdt tilbage. Det samlede projekt var budgetteret til at koste ca. kr. 12,3 mio. Det samlede projekt har kostet ca. kr. 11,5 mio, som jo var opsparet med rettidig omhu.

Regnskabet for 2018 forventes først afsluttet ultimo januar 2019. Den samlede aktuelle likviditet ultimo november 2018 er ca. 2,6 mio kr. Det forventes, at der er regninger, der skal betales på indeværende års budget på 1-1,5 mio samt enkelte større uforbrugte budgetbeløb, f.eks. ca. 0,2 mio vedr. nye vinduespartier, der overføres til budget for 2019.

Regnskabet for 2018 forventes at vise ”et overskud” i størrelsesordenen 1-1,3 mio. kr. Heraf stammer de ca. 0,5, mio. fra mindreudgifter til tagprojektet, og ca. 0,4-0,6 mio. kr. fra uforbrugte midler fra budget 2018 (opgaver, der blev billigere end forventet, opgaver, der ikke har været nødvendigt at iværksætte m.v.), ligeledes overføres de bidrag til Fællesudvalget fra 2018, som bestyrelsen har tilbageholdt på grund af manglende regnskab for 2017/18. Mere præcise forklaringer vil fremgå, når regnskabet for 2018 foreligger, forventeligt primo februar 2019.

Det er ønskeligt, at der ved overgangen fra et regnskabsår til det næste regnskabsår er ca. 1 mio kr i likvider, således at der også kan udføres større arbejder inden der er indkommet de nødvendige midler fra ejerforeningsbidraget.

5 Budget 2019 ++, gennemgang af forslaget, prioriteringer og indstilling til generalforsamlingen omkring budgettet:

Bestyrelsen har på mødet indgående drøftet udkastet til budget for 2019 og overslagene for 2020 og 2021, og på baggrund af denne drøftelse bliver der nu udarbejdet et detaljeret budget, der i god før generalforsamlingen kan lægges på foreningens hjemmeside. Der udsendes selvfølgelig besked til beboerne, der er tilmeldt mailinglisten, når budget og regnskab kan ses på foreningens hjemmeside.

Generelt kan der omkring budgetforslaget bemærkes:

Der fremlægges/indstilles til generalforsamlingens godkendelse et budget for 2019, der er ca. 675.000 kr. større end det, der i 2019 kommer ind i samlet ejerforeningsbidrag. Dette merforbrug vurderer bestyrelsen er acceptabelt, således at der ikke oparbejdes en for stor likvid kapital ved overgang fra et regnskabsår til det næste.

Bestyrelsen har ligeledes besluttet at indstille til generalforsamlingen, at ejerforeningsbidraget ikke forhøjes i 2019.

Bestyrelsen har ligeledes vurderet, at det efter 5 år med nedsættelse/ingen forhøjelse af ejerforeningsbidraget vil være rimeligt og nødvendigt allerede nu at varsle en mulig regulering af bidraget med + 3-6% ved budgetlægningen for 2020. Skulle de nu kendte forhold frem mod 2020 ændre sig, vil dette selvfølgelig blive inddraget omkring den konkrete budgetlægning for 2020++.

6 Status på Klimaprojektet:

Ejerforeningen har ultimo november 2018 af den godkendte låneramme på kr. 6,5 mio afholdt udgifter for i alt kr. 2.030.000,- Det er dette lån, der, når projektet er endeligt afsluttet, skal forrentes og afdrages over en 10-årig periode af Frederiksberg Forsyning.

Hegn: Se venligst under pkt. 2.

Som nogen nok har bemærket, når de går rundt i området, så har kørsel med de tunge maskiner desværre medført, at fliserne nogle steder ikke længere ligger jævnt. Det har kraftigt været overvejet at udlægge jernplader, men dette har man besluttet alligevel ikke at gøre, idet disse i regn, sne og

frost bliver meget glatte og vanskelige at glatførebekæmpe. Når projektet nærmer sig sin afslutning, vil der blive taget stilling til nødvendigheden af genopretning af fliserne på gangarealerne.

7 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget med Domus Vista, Park I og Park II:

- * Der foreligger stadig ikke noget regnskab for 2017/18, da DEAS stadig ikke har fremsendt alle bilag. Der var aftalt møde hos DEAS 27. november, som formanden for Fællesudvalget har lovet at give en melding om udfaldet af. Den er endnu ikke modtaget.
- * Da der ikke er noget regnskab endnu godkendte DVP3 ikke budgettet - de øvrige godkendte
- * Legepladsen er renoveret for at leve op til gældende sikkerhedskrav, der blev dog påpeget et par udeståender, som udbedres snarest. De penge til legepladsrenovering, der ikke er brugt vil man overføre til næste år og anvende på fx et vippegyr
- * Det blev aftalt at indkøbe forårsløg til området
- * Det er meget vanskeligt at få en dialog med ungdomsboligerne om at indgå i fællesudvalget og betale til området. De har fyret deres vicevært og har ikke fået en ny. Man fortsætter med at kontakte ejeren af boligerne igen.
- * Der kommer møbelhus i den sidste butik i stueetagen
- * I 2019 er det DVP3 der er ansvarlige for at indkalde til møder i fællesudvalget og lave dagsorden

8 Kommunikation:

Samarbejde i bestyrelsen:

De tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer (4) drøftede på mødet grundlaget for det interne samarbejde i bestyrelsen og har på denne baggrund fundet, at samarbejdet med suppleant Flemming Vesterø er uforeneligt med bestyrelsens opfattelse af de enkelte medlemmers loyalitetsforpligtelse overfor bestyrelsesarbejdet. Derfor er det besluttet, at samarbejdet må ophøre og at Flemming Vesterø fremover ikke længere som suppleant deltager i bestyrelsens møder.

9 Netværk for bestyrelser:

Der er på initiativ af Claus Behn, der er en erfaren bestyrelsesperson fra flere andels- og ejerforeningers bestyrelser, taget initiativ til et etablere et gratis fælles netværk for bestyrelser i andels- og ejerforeninger, hvor man kan udveksle erfaringer omkring større og mindre projekter, således at de enkelte foreninger kan drage nytte af andres erfaringer. Ejerforeningen er blevet inviteret til at deltage i netværket, og bestyrelsen har besluttet at tilmelde Domus Vista park III til netværket.

10 Eventuelt:

Intet.

Mødet afsluttet 20:45. Der er endnu ikke fastsat datoer for bestyrelsesmøder i 2019.