

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 4. marts 2019 kl. 19:00

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

Afbud:

1 Meddelelser fra administrator:

Intet.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Utæt facade: Der er desværre konstateret indtrængende vand ved et facadeparti på Platanskellet. Forskellige håndværkere har forsøgt at udbedre skaderne, desværre uden held. Nu forsøges med ny membran på den overliggende terrasse med håbet om, at det løser problemet.

”Franske værn”: Det har desværre taget ganske lang tid at fremskaffe de skruer, der skal bruges til at montere værnene, hvor der på 1.sal er blevet udskiftet facadepartier. Nu skulle de rigtige skruer været fremkommet, og montagen af værnene påbegyndes i uge 11.

Vandskader i forbindelse med afvanding af tagene: i forbindelse med forkert monterede udspyr 5 forskellige steder, er der sket mindre skader i de underliggende lejligheder. Disse skader kan udbedres ved nymaling, som bliver iværksat snarest. Phønix afholder udgiften hertil.

Kontrol af lukkehaner for forbrugsvand: Bestyrelsen har tidligere vedtaget, at alle lukkehaner i bebyggelsen (i lejlighederne) skal gennemgås og om fornødent udskiftes for ejerens regning. Kontrollen af hanerne påbegyndes den 5.-6.marts. Det forventes at ca. 130-150 haner skal udskiftes. Den enkelte beboer vil modtage nærmere oplysninger om tidspunkt for udskiftningen.

Kloak: Et længere stykke kloak på Poppelskellet er efter aftale med Frederiksberg Forsyning nu blevet renoveret og efterfølgende TV-kontrolleret og meldt i god stand.

”Vejrhaner på brændeovnsskorstene”: Det er blevet konstateret, at nogle af de Vejrhaner, der er monteret øverst på skorstenene til brændeovnene er ved at være tjenlige til udskiftning. De har svært ved at dreje og tæringen er betydelig. Bestyrelsen overvejer dels om der kan findes en billigere løsning end vejrhanerne og dels om udgiften til udskiftningen skal påhvile den enkelte brændeovnsejer.

Kontrol af faldsikringer på tagene: I forbindelse med renovering af tagene, er der med baggrund i lovkrav monteret faldsikringer (liner til at fastgøre håndværkere, når de udfører arbejder på tagene). Sådanne faldsikringer skal serviceres én gang om året, og ejerforeningen skal have et certifikat, der

viser at sikkerhedseftersynet er blevet foretaget. Det er firmaet Faldsikring.nu, der har monteret sikkerhedsudstyret (bestilt af Phønix til arbejdet), og det skal nu have sit første eftersyn. Prisen på eftersynet er 22.500,-+moms, og dette beløb er indregnet i budgettet for 2019. Eftersynet vil finde sted i slutningen af marts måned. Beboerne vil blive orienteret nærmere af ejendomsinspektøren forud for tilsynet. Firmaet skal have uhindret adgang til alle tage i forbindelse med eftersynet.

3 Henvendelser fra beboerne:

Ingen.

4 Regnskab m.v for 2018:

Revisor har nu revideret regnskabet for 2018, og på denne baggrund er der fremsendt udkast til Årsrapport for 2018, regnskabsberklæring og Revisionsprotokollat (underskrevet af revisor og administrator) og skal nu godkendes og underskrives af bestyrelsen,

Regnskabet for 2018 er lidt anderledes end de to foregående års regnskaber, idet tagprojektet nu er afsluttet og det regnskabsmæssige henlagte beløb (tagfond/grundfond) på kr. 6.242.140 er tilbageført til driftsregnskabet. Dette får det ved første øjekast til at se ud som om driftsregnskabet for 2018 udviser et betydeligt underskud, men dette er ikke tilfældet. Korrektionen burde både være foretaget i regnskabet for 2016 og 2017, så derfor ser det måske umiddelbart lidt anderledes ud end normalt.

Tagprojektet blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling den 2. februar 2017 bl.a. på baggrund af en tidligere bestyrelses beslutning om i nogle år at forhøje ejerforeningsbidraget, således at projektets forventede samlede omkostninger på 12,5 mio. var opsparet før projektets igangsættelse. Udgifterne til det samlede tagprojekt er i alt kr. 11.423.446, og er således blevet ca. 1 mio. kr. billigere end forventet.

Den lejlighed, der pt. bebos af ejendomsinspektøren har i mange år figureret i regnskabet med den værdi, kr. 675.000,-, som lejligheden i sin tid blev anskaffet til. Dette er i regnskabet opskrevet med kr. 1.475.000, således at den i alt figurerer i balancen med en samlet værdi på kr. 2.150.000,- som er den offentlige vurdering pr 1.10.2017. Dette for at gøre foreningens egenkapital mere realistisk.

5 Anmodning fra ejerforeningens rådgivende ingeniørfirma om yderligere honorar i forbindelse med afslutningen af tagprojektet:

Foreningens rådgivende ingeniørfirma, Oluf Jørgensen, Roskilde, har med baggrund i, at tagprojektet har varet mere end ½ år længere end beregnet og dermed medført flere tilsynsbesøg, anmodet om et yderligere honorar på kr. 25.000,- + moms.

Bestyrelsen mener umiddelbart, at et sådant krav dels burde være rejst meget tidligere i processen og dels er der indgået en rådgivningskontrakt til et fast beløb for den pågældende opgave.,

Bestyrelsen kan således ikke umiddelbart godkende fordringen. Det blev besluttet, at foreningens formand kontakter rådgivningsfirmaet for en nærmere drøftelse.

6 Ordinær generalforsamling torsdag den 21. marts 2019 kl 19:00 i festsalen på Skolen ved Nordens Plads:

Jf. vedtægternes § 12, skal ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af marts måned.

Jf. vedtægternes § 14, ”.. har ethvert medlem ret til at få et angivet emne derunder bestyrelsens beslutninger behandlet på generalforsamlingen.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel med angivelse af endelig dagsorden og med diverse bilag lagt på foreningens hjemmeside, herunder formandens skriftlige beretning, det reviderede regnskab, forslag til budget og ejerforeningsbidrag, vedligeholdelsesplan og evt. bilag til brug for drøftelse af evt. beboerforslag.

Endelig dagsorden til generalforsamlingen udsendes i god tid inden generalforsamlingen men efter 15. februar.

Foreløbig dagsorden til den ordinære generalforsamling, jf. vedtægterne (jf. § 12):

- 1: Valg af dirigent.
- 2: Valg af referent.
- 3: Valg af 3 stemmetællere.
- 4: Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
- 5: Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 6: Forelægges af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 7: Forelæggelse til godkendelse af budget for 2019.
- 8: Indkomne forslag.
- 9: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleant.
- 10: Valg af revisor.
- 11: Eventuelt.

Dagsordenen blev gennemgået og det materiale, der skal lægges på hjemmesiden til brug for generalforsamlingen blev drøftet. Indkaldelse og materiale skal være på hjemmesiden senest torsdag den 7.3. Af indkaldelsen vil bl.a. fremgå, hvorledes man tilmelder sig generalforsamlingen via mail til administrator.

Bestyrelsesmedlem Ditte Marie Jørgensen og suppleant Christina Pedersen har begge meddelt, at de ønsker at stoppe i bestyrelsen. Formanden takkede de to medlemmer for deres arbejde og engagement i bestyrelsen.

7 Budget 2019 med forslag til ejerforeningsbidrag for 2019:

Det tidligere i bestyrelsen vedtagne budgetforslag for 2019 + overslagsårene udsendes med generalforsamlingsindkaldelsen til brug for generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslår et uændret ejerforeningsbidrag for budgetåret 2019.

Det vil fremgå at budgetforslaget, at der budgetteres med et samlet forbrug på ca. 1 mio. kr. mere, end der opkræves i ejerforeningsbidrag! Merforbruget tages af den likvide kassebeholdning. Likviditeten stammer dels fra et mindreforbrug i 2018 og dels besparelsen på tagprojektet.

8 Status på klimaprojektet:

Det er ikke problemfrit at gennemføre et så stort projekt som den klimatilpasning, vi nu sammen med Frederiksberg Forsyning er i gang med. Ud over problemer for entreprenørerne med en meget høj grundvandsstand, der betyder, at der skal pumpes meget vand væk i etableringsperioden, så døjer beboerne med problemer i forbindelse med bl.a. opgravning og bortkørsel af meget jord, et betydeligt svineri på de gangarealer, som jorden transporteres hen over og fliser der synker under de tunge maskiner. Det er aftalt, at der skal fejes jord fra gangarealerne flere gange om dagen, men det lykkes desværre ikke altid. Rengøringspligten er på byggemøder indskærpet entreprenøren. Fliserne rettes op, når projektet engang er helt færdigt.

P-pladsen i syd-vest ud mod Betty Nansens Alle forventes at være færdig med et midlertidigt asfaltlag til ibrugtagning omkring 1. april. Nærmere vil tilgå via mail, når den kan bruges.

P-pladsen mod nord-vest ud mod Johannes V Jensens Alle forventes lukket primo april med bl.a. omlægning af fjernvarmerør. Nærmere om lukning vil tilgå via mail.

9 Status på arbejdet omkring parkeringsforholdene, vignetter m.v.

Der arbejdes fortsat videre med et projekt omkring vignetter til beboernes biler, samt udformning af bl.a. gæsteparkeringstilladelse m.v., således at vi i højere grad kan sikre P-plads til ejerforeningens beboere.

10 Varmeregnskab for 2019 ++:

I forbindelse med afslutning af det årlige varmeregnskab, der udfærdiges af ISTA, fremsender ISTA en 2 regninger til administrator. Denne regning var på ca. kr. 120.000,- for varmeregnskabet for 2018.

Varmeregnskabet for den enkelte beboer er i princippet ejerforeningen uvedkommende, og regningen for aflæsning, udarbejdelse af årsafregning m.v. bør i princippet betales af den enkelte varmeaftager. Hvis dette beløb fordeles ligeligt på alle lejligheder, så vil det være ca. kr. 675,00 pr.

lejlighed. Administrator oplyser, at det ikke er noget administrativt problem at påligne de enkelte forbrugere dette beløb.

Såfremt dette besluttet, kan et tilsvarende beløb på kr. 120.000,- fjernes fra budgettet med virkning fra budgetåret 2020.

Bestyrelsen besluttede, at dette skal finde sted med virkning fra og med afregningen for varmemeforbruget i 2019, der opgøres og afregnes omkring februar 2020.

11 Nyt fra udvalgene:

Fællesudvalget: Der er desværre endnu ikke fremkommet noget regnskab for Fællesudvalget for perioden 01.10.17-30.09.18, og derfor er der stadig tilbageholdt 2 rater af DVP III's betaling til Fællesudvalget. Disse "indefrosne" rater er optaget i regnskab 2018 som skyldige omkostninger.

Bestyrelses for DVP III har heller ikke godkendt budget for Fællesudvalget for regnskabsåret 01.10.18-30.09.19, og dermed heller ikke betalt første rate til Fællesudvalget i det nye regnskabsår.

Det er ganske betænkeligt, at det ikke er muligt at lave et retvisende regnskab for et budget med et samlet budgetbeløb på under ½ mio!

Det er DVP III, der i 2019 skal indkalde til møderne i løbet af året. Første møde er fastsat til den 7.maj.

Det grønne udvalg: Udvalget har besluttet, når klimaprojektet er afsluttet, at gennemgå de grønne områder og herunder hegnene omkring haverne. Der er mange hegn, der dels trænger til at blive rettet op (evt. nye stolper), og ikke mindst til at blive malet. Allerede nu opfordres den enkelte ejer med adgang til have og hegn, at overveje den nødvendige vedligeholdelse.

12 Kommunikation:

Intet.

13 Eventuelt:

Intet

Mødet slut kl. 21:35