

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde tirsdag den 4. juni 2019 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Dennis Kristensen, Neel Kragh, Helge Skielboe, Alex Broksø (referent),
Henrik Malmberg (suppleant),
Søren Hansen (ejendomsinspektør)

1 Meddelelser fra administrator:

Den 16. maj har ejerforeningen via administrator modtaget (fra E-boks) nedenstående fra Frederiksberg Kommune om opmåling og indberetning til BBR-Registeret af lejlighedernes altanarealer.

E/F DOMUS VISTA PARK III.
KOMMUNE

FREDERIKSBERG

Registrering af altaner for ejerlejligheder.

Alle ejendomme i Danmark bliver vurderet af SKAT med henblik på ejendomsbeskatning. I 2020 skal alle ejerlejligheder vurderes og i den forbindelse har Frederiksberg Kommune brug for oplysninger om din ejerlejlighed. Mange ejerlejligheder har en altan eller en tagterrasse, som i mange tilfælde ikke er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), da der ikke tidligere har været krav om, at disse skulle registreres. Det er der nu, idet arealet indgår i de kriterier som SKAT lægger til grund for vurderingen. Se mere på www.skat.dk.

Ejer har pligt til at sikre, at den pågældende ejendom eller enhed er korrekt registreret i BBR, jf. Bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregisteret (BBR) §2.

Har du altan og/eller tagterrasse, skal du kontrollere, om de er korrekt registreret i BBR på www.ny.bbr.dk

Hvis der er fejl eller mangler i oplysningerne, skal du rette disse via www.ny.bbr.dk . Her kan du også rette andre oplysninger i BBR, som er ukorrekte.

Hvis du ikke har altan og/eller tagterrasse eller andre rettelser til BBR, behøver du ikke gøre mere. Hvis du har rettelser til oplysningerne i BBR, beder vi om, at du registrerer dem inden 4 uger, (Bestyrelsens tilføjelse: d.v.s. inden udgangen af uge 24:).

Har du spørgsmål, kan du kontakte os på telefon 3821 4026 på hverdage mellem 10:00 og 15:00 eller via mail på bbr@frederiksberg.dk

Venlig hilsen BBR Grunddatagruppen

2: Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Facadepartier: Der mangler pt. at blive monteret 4 facadepartier af den samlede bestilling på 22. Dette vil ske snarest.

Vitralvinduer: De bestilte 5 Vitralvinduer vil desværre først blive monteret efter sommerferien. Det har ikke været muligt for HM Træ, der skal montere dem, at få det lagt ind i arbejdsplanen før.

Malerarbejdet: Det skrider fortsat pænt fremad, og malerne udfører et pænt stykke arbejde, som beboerne heldigvis husker at rose dem for! Nogle ganske enkelte beboere har desværre ikke ønsket malerne ind på- og i lejligheden, således at man kan komme til at male både false, vinduer og rammer. Ligeledes har en enkelt beboer afvist at fjerne en kraftig bevoksning omkring altanen på første sal, således at malerne kan komme til. Disse beboere tilskrives nu fra ejerforeningens advokat, at såfremt der ikke kan findes en ordning, således at malerne kan komme til, vil der i ejendommens register blive påført, at maling og evt. fornyelse af vinduer m.v. fremover sker for ejernes egen regning. Dette vil kunne påvirke ejerlejligheden negativt i forbindelse med et evt. salg.

Vandindtrængning i lejlighed på Platanskellet: Ejendomsinspektøren og firmaet NemTag, har sammen lavet en meget grundig vandprøve på den overliggende terrasse. Ved denne prøve er det meget sandsynligt, at man har lokaliseret fejlen i terrassebelægningen, og denne er nu helt fornyet. Det er håbet, at efter næste regnvejr, vil der ikke trænge yderligere vand ind. Der arbejdes fortsat vedrørende den anden lejlighed, der har utilsigtet vandindtrængning.

Græsarealet i modten af bebyggelsen: Gartneren forventer, at det nysåede areal skal have en vokseperiode på 6-8 uger, før det må tages i brug. **Ejendomsinspektøren vil skrive ud til beboerne, når arealet må benyttes!**

3 Henvendelser fra beboerne:

To forskellige beboere har rettet henvendelse til bestyrelsen, idet de er utilfredse med, at de til syne-ladende ikke er godkendt til i indeværende år at få udskiftet deres vinduespartier. For den ene beboers vedkommende drejer ønsket sig om 1 vinduesparti og for den anden beboers vedkommende tilsyneladende ønsket om at få udskiftet 4 vinduespartier.

Den procedure, som bestyrelsen følger er følgende: ejendomsinspektøren gennemgår dels ud fra sin aktuelle viden om vinduernes beskaffenhed og dels ud fra evt. nødvendig kontakt til håndværkere og beboere vinduespartierne og indstiller udskiftningsrækkefølgen til bestyrelsen. I sidste ende er det selvfølgelig bestyrelsens ansvar, men da det ikke er økonomisk muligt at skifte alle de vinduespartier, som ønskes af beboerne, er det nødvendigt med en prioritering af udskiftningerne. Det kan på denne baggrund godt betyde, at der er en forskellighed i opfattelsen af nødvendighed mellem bestyrelsens prioritering og beboernes ønske, men bestyrelsen forsøger så godt som det er muligt, inden for de økonomiske rammer, at prioritere udskiftningerne.

Biblioteket/Medborgerhuset på Nordens Plads: Frederiksberg Kommune vil gerne vide lidt mere om, hvor meget og hvorledes de omkringboende benytter biblioteket, om åbningstiderne og

tilgængeligheden imødekommer de fleste borgerønsker m.v. Såfremt man ønsker at udtale sig om dette, bedes man sende en mail med bemærkninger til formanden Tim Thøgersen timt@timt.dk, der efterfølgende vil samle bemærkningerne og sende dem til Frederiksberg Kommune.

4 Status på økonomi:

Administrator har ultimo maj meddelt bestyrelsen, at der desværre er problemer med dele af det edb-system, som anvendes til regnskabsføringen og dermed også et problem for bestyrelsen, at denne i en overgangsperiode ikke selv kan trække udskrifter fra administrators regnskabssystem. Administrator forventer, at dette problem er løst inden udgangen af august måned, således at bestyrelsen igen bliver i stand til selv at tilgå regnskabssystemet. I den mellemliggende periode er det aftalt, at administrator den 1. og 15. i hver måned sender bestyrelsen en opdateret kontooversigt.

Den aktuelle forbrugsoversigt (pr. 29.05.19) udviser ingen områder, hvor budgettet er- eller forventes at bliver overskredet.

Status på det optagne lån i forbindelse med klimaprojektet i samarbejde med Frederiksberg Forsyning viser et aktuelt samlet forbrug på kr. 3.830.000,- af det samlede maximale lån på kr. 6,4 mio. Det er desværre ikke på nuværende tidspunkt muligt at forudse, hvor stort det endelige forbrug vil blive. Dette afhænger bl.a. meget af det aktuelle forureningsniveau og de nødvendige beslutninger, det er nødvendigt at træffe på denne baggrund.

I forbindelse med udskiftning af havehegn (afvandingsprojektet), har en beboer desværre fejlagtigt fået tilsendt en regning på kr. 13.400,- for udskiftningen. Regningen skulle have været sendt til naboen, og dette er der (desværre lidt sent) nu rådet bod på. Bestyrelsen undskylder den fejlagtige fremsendelse.

Udkast til ny aftale med renholdelsesfirmaet Fejekosten gældende fra 1. juni 2019 til 31.maj 2020:

Aftalegrundlaget for den årlige fornyelse af kontrakten med Fejekosten er, at hele arealet i- og omkring Domus Vista Park III er tilgængeligt og skal løbende vedligeholdes jf kontrakten. Den fremsendte kontrakt blev drøftet, og bestyrelsen besluttede at bede ejendomsinspektøren om at kontakte Fejekosten for en nærmere afdækning af de opgaver, der i den kommende periode frem til 01.06.20e der indeholdt i kontrakten. Specielt skal der tilbagemeldes omkring de foreslåede metoder til ukrudtbekæmpelse på de flade arealer (brænding eller damp), da betydelige dele af de flade arealer pga Afvandingsprojektet, ikke kan ukrudtbekæmpes. Der ønskes ligeledes en afklaring omkring snerydning: skal der betales et fast beløb pr måned i 12 måneder for denne ydelse, eller skal snerydning afregnes på baggrund af en fast timepris?

5 Status på Klimaprojektet:

Det skrider desværre meget langsomt fremad hovedsagelig pga den betydelige forurening, der er fundet i forbindelse med udgravningerne, samt problemer omkring omlægning af fjernvarmen på P-areal NV.

Entreprenøren Zacho Lind har ønsket at kunne påbegynde arbejdet med udgravning af P-plads NØ, men dette har bestyrelsen klart afvist med henvisning til, at det har været en forudsætning for hele projektet, at der kun arbejdes på én P-plads ad gangen.

Der arbejdes p.g.a. ferie ikke på projektet i ugerne 29 og 30 (15.07-28.07. incl.).

Pr 01.07.19 forventes det, at den første del af projektet af entreprenøren vil blive afleveret til Frederiksberg Forsyning og DVP III. Før den endelige aflevering finder sted og første del af projektet bliver godkendt, vil der være en gennemgang af alle de områder, der ønskes afleveret m.h.p. at få besluttet, hvor der skal finde opretning af flise/gangarealer sted, såning af græs, opretning af kanter m.m.m., således at alle parter er enige om kvaliteten af det udførte arbejde.

Den endelige afslutning på det samlede projekt forventes desværre ikke at blive før ultimo november.

P-pladser: Efter aftale med Frederiksberg Forsyning, har Cowi undersøgt mulighederne for at forbedre parkeringsmulighederne f.eks. med en ændret opstregning, når hele klimaprojektet er afsluttet og de 4 parkeringspladser har fået ny overfladebelægning. Der var følgende ønsker til undersøgelsen: Mere plads på de enkelte p-pladser og om muligt gerne flere pladser.

Undersøgelsen viser desværre at dette ikke kan lade sig gøre!

De enkelte parkeringsarealer er naturligt bundet af den geometri, der nu engang er, d.v.s. de eksisterende kantafrænsninger. Længden af p-pladserne er anbefalet 5m og bredden min. 2,3m. Manøvreområdet (ind- og udkørsel) anbefales etableret min. 6,9m bredt. På p-pladserne er manøvreområdet på de fleste p-pladser kun 5,6m, når der er parkering i begge sider. Dette forhold gør, at pladserne virker smalle, når man skal ud og ind af dem. *Specielt hvis man ikke bakker ind!*

Skråparkering er ikke en mulighed, da det vil reducere antallet af p-pladser.

Konklusion: P-pladserne genetableres som i store træk svarer til det, der allerede var med pladser der varierer i bredden fra 2,4 – 2,55m.

6 Tidsplan for udskiftning af stophaner og kontrol af de stophaner, der ikke i første omgang kunne besigtiges:

Det er nu aftalt, at VVS firmaet Altech starter på udskiftning af stophaner den 19. august. Beboerne vil i god tid forinden blive orienteret om rækkefølgen for udskiftningen. Ligeledes vil de beboere, der pga forskellige omstændigheder ikke i første omgang fik kontrolleret stophanerne blive omfattet af en fornyet kontrol. Det samlede arbejde forventes at tage 2-3 uger.

7 Proces for søgning af den næste ejendomsinspektør:

Bestyrelsen har nu igangsat processen omkring ansættelse af ny ejendomsinspektør i forbindelse med Søren Hansens ønske om at gå på pension med udgangen af april måned 2020. Det er bestyrelsens ønske at en ny ejendomsinspektør kan tiltræde den 01.01.20 eller senest den 01.02.20, således at den nye ejendomsinspektør kan få nogle måneder sammen med Søren Hansen til gavn for beboerne i Domus Vista Park III.

8 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget: Der er afholdt møde i Fællesudvalget den 23. maj 2019 med DVP III som indkalder og referent.

Fra mødet kan oplyses følgende:

Fællesområdet blev besigtiget ved en rundgang. Der er enighed i udvalget om, at DEAS ejendomsservice ikke har leveret en tilstrækkelig service! Park I, der har ansvaret for den løbende kontakt med DEAS vil snarest afholde et møde med DEAS og derefter fremkomme med anbefalinger om, hvorledes der kan opnås en mere tilfredsstillende vedligeholdelse af Fællesarealerne.

Regnskaberne for 2016/17 og 2017/18 er nu endelig afsluttet, og fællesudvalget godkendte disse. Park III har p.g.a. de manglende regnskaber ikke indbetalt sidste opkrævning for oktober kvartal 2018 og for januar og april kvartaler 2019. De nu afsluttende regnskaber viser, at Park III i alt har ca. kr 53.000,- til gode af uforbrugte midler i de to regnskabsår, og samtidig skylder Park III a conto c. kr. 80.000,-. Der arbejdes nu på at få afsluttet de forskellige mellemværender så hurtigt som muligt.

Det er desværre endnu ikke lykkedes at få ungdomsboligerne (der i Domus Vista er en selvstændig ejerenhed) med i fællesskabet, således at de også kan medvirke til at betale for vedligeholdelsen. Dette arbejdes der fortsat på, men det viser sig ganske vanskeligt at få kontakt til Koncenton, der står økonomisk bag ungdomsboligerne. Der kommer forhåbentlig snarest gang i dialogen.

Bestyrelsen drøftede trafikken på gangarealerne i fællesområdet, og på denne baggrund indstilles det til områdets beboere at vise stor agtpågivenhed og hensyn, når man cykler på stierne i fællesområdet.

Næste ordinære møde er aftalt til 7. november kl. 17:00.

Evt. ekstraordinære møder indkaldes efter behov, f.eks. efter mødet med DEAS.

9 Eventuelt:

Intet.

Mødet slut kl. 21:50

Næste møde: mandag den 19. august kl. 19:00