

Bestyrelsen Domus Vista Park III

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

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

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Intet.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Der er pt. monteret 2 af i alt 5 Vitralvinduer. Montering af næst vindue på JVJ 2.2.2 er påbegyndt d. 04.11. De to sidste monteres, hvis vejret tillader det i uge 46 og 47.

Der er for et stykke tid siden bestilt yderligere 4 almindelige vinduespartier. Disse leveres i uge 48, og monteres herefter så snart vejret tillader det.

HM-Træ er desværre en del bag tidsplanen for udbedring af diverse skader på udvendige vinduer, døre og terrasser, som er konstateret i forbindelse med maling af sydfacaderne. Firmaer er desværre både ”ramt” af sygdom og barselsorlov, men det forventes, at der kommer 3 medarbejdere på opgaverne fra den 16.11. Også dette arbejde er vejrafhængigt.

Rørsprængning på Bøgeskellet: Utætheden er desværre under gulvet på 1.sal, og det har ikke umiddelbart været muligt at finde lækagen. Der sættes nu et firma, der har erfaring i sporing af rørskader, på opgaven.

3 Henvendelser fra beboerne:

I forbindelse med montering af de nye stophaner, har nogle beboere klaget over, at der ikke er tilstrækkeligt tryk på det kolde vand. I nogle af disse tilfælde har Alltec VVS været på genbesøg og afhjulpet generne ved at rense forskellige rørfremføringer til vandhane i køkken eller bad. Rørene i vores lejligheder er for de flestes vedkommende fra bebyggelsens start i 78/79, og det er indlysende, at der i så gamle rør er ganske meget rust- og kalkaflejring, og dette kan rive sig løs, når man udskifter stophanerne.

Nogle få beboere har umiddelbart efter monteringen fået ordnet dette problem og ved en fejl uden beregning. 3-4 beboere har henvendt sig 6-8 uger senere med lignende problemer, og har selv betalt- eller modtaget regning på denne rensning.

Bestyrelsen har på denne baggrund kontaktet en fagmand på området for at få belyst problemet. Problemer opstået som følge af udskiftningen af stophanen efter 6- 8 uger er usandsynlige. Da det således er i et grænseområdet, har bestyrelsen besluttet at stille beboerne, der har haft sådanne problemer, lige, og dermed også betale for de 3-4 beboere, der har modtaget regning på dette arbejde.

Samtidig henleder bestyrelsen opmærksomheden på, at ***vedligeholdelse af alle rør, haner m.v. inden for lejlighedens mure er den enkelte ejers ansvar at sikre, at disse er korrekt vedligeholdt. Evt. udbedring, fornyelse m.v. sker for den enkelte ejers regning!***

4 Status på økonomi:

Budgetstatus ultimo oktober 2019:

Der er ingen overordnede ændringer i udviklingen omkring budgettet for 2019 siden sidste bestyrelsesmøde.

Status pr. 31.10.19 viser et samlet forbrug på kr. 6.122.000,- Det samlede ejerforeningsbidrag for 2019 er kr. 7.008.000,- Rest kr. 886.000,-

Sammenholdes forbruget pr. 31.10.19 på kr. 6.122.000,- med det budgetlagte forbrug på kr. 8.174.000,- er der et restbeløb på kr. 2.052.000,-, og dette beløb forventes ikke brugt fuldt ud i indeværende budgetår.

Forventningerne til det samlede regnskab for 2019 er, at det vil vise et merforbrug i størrelsesordenen 0 – 200.000 kr.

Forslag til budget for 2020 + overslagsårene 2021 og 2022:

På baggrund af erfaringerne fra budget 2019 er udarbejdet et budgetforslag for 2020 og overslagsårene 2021 og 2022. Bestyrelsen har haft den første drøftelse af det fremlagte budgetforslag.

Budgetforslaget for 2020 viser et merforbrug på ca. kr. 870.000 i forhold til et uændret ejerforeningsbidrag. Merforbruget kan finansieres af ejerforeningens likvide formue.

Overslagsåret 2021 udviser pt. et mindreforbrug i forhold til et uændret ejerforeningsbidrag på kr. 300.000,- og overslagsåret 2022 udviser pt. et mindreforbrug i forhold til uændret ejerforeningsbidrag på kr. 1.mio.

Budgetforslaget blev drøftet af bestyrelsen med henblik på endelig vedtagelse af et budgetforslag på bestyrelsens møde i december. Bestyrelsen forventer i december at vedtage et budgetforslag og indstille det til generalforsamlingen med forslag om uændret ejerforeningsbidrag.

Reparationer i forbindelse med vandindtrængning:

Ejerforeningen har nu fået den endelige rapport fra konsulentfirmaet Bunch, hvori der peges på forslag til løsning af den betydelige vandindtrængning, der har været i de to lejligheder. Rapporten indstilles til bestyrelsens drøftelse med henblik på beslutning af det arbejde, der skal igangsættes for endeligt at stoppe den uønskede vandindtrængning.

På baggrund af bestyrelsens drøftelse blev det besluttet at foretage de fornødne reparationer i hht anbefalingerne i konsulentrapporten. Hvis det viser sig at være den rigtige løsning, vil den blive anvendt i forbindelse med evt. fremtidige skader af lignende art.

Der er taget kontakt til de relevante håndværkere for at forsøge at få gennemført de fornødne tiltag. Da begge ejerne (en lejlighed på Platanskellet og en på Askeskellet) naturligt har forventning om, at reparationen hvor skaden er opstået og følgeskaderne i lejlighederne, har bestyrelsen besluttet, at det er den mest skadede lejlighed (Platanskellet), der først repareres og derefter lejligheden på Askeskellet. Da der er en del træarbejde i forbindelse med reparationerne, må der desværre regnes med lidt ventetid, inden HM Træ kan påbegynde renoveringsarbejdet.

Skader i forbindelse med vandintrængning som følge af dårlige ydspyr og/eller dårligt paparbejde:

Phønix har efter anmodning udbedret omkring 6 skader på tage/udspyr på baggrund af vandindtrængning i de underliggende lejligheder. Den uønskede vandindtrængning er tilsyneladende stoppet, men tilbage står 2-3 udspyr, der er lavet forkert samt malerudbedring af de skader, der er opstået i lejlighederne. Phønix er gentagne gang både af ejendomsinspektøren og foreningens rådgivende ingeniør rykket for udbedringen, men desværre uden resultat.

Bestyrelsen har besluttet, at foreningens advokat anmodes om at skrive til Phønix med en frist for udbedring, og hvis denne ikke overholdes, så iværksætter ejerforeningen malerarbejdet, og regningen sendes til Phønix.

5 Status på klimaprojektet:

Status: Der er nu lagt det første lag asfalt på P-pladsen i NØ ind mod Park I. Det endelige lag asfalt på de 4 P-pladser vil først blive lagt i foråret 2020, når der er sikkerhed for, at der ikke kommer mere frost.

Der skal nu ryddes op, og der skal laves en foreløbig opstregning af de midlertidige P-pladser. Endvidere skal der graves op for tilslutning til renderne af nedløbene fra tre gavle. Det forventes, at P-pladsen kan åbnes i løbet af uge 46. ZL begynder nu også at rydde op på de arealer, hvor der har været opbevaret materialer, skurvogne m.m.m.

Endvidere skal der laves en endelig afleveringsforretning for den sidste del af projektet, og et element i denne er en nøje gennemgang af arealerne med henblik på at finde en fælles forståelse for, hvilke opretningsopgaver, der skal gennemføres inden projektet kan erklæres helt afsluttet. Til beroligelse for de beboere i den sydlige del af projektet, hvor der har fundet en gennemgang sted kan oplyses, at der bl.a. gennem fotodokumentation er enighed om, at ZL skal gennemføre

genopretning, udbedring m.v. at 27 områder, som har lidt skade under projektet. Der kan pt ikke siges noget konkret om, hvornår det vil finde sted.

L.A.R-projektet: En TV-gennemgang af kanalerne på Lærkeskellet har desværre vist, at der enkelte steder er konstateret forkert montage af div. elementer. Dette betyder, at en stor del af kanalerne på Lærkeskellet skal graves op og monteres på ny. Ærgerligt, men godt fejlen blev konstateret nu.

Program for indvielsen den 14.11.19 kl. 17:00-19:00:

Indvielsen vil finde sted på den tidligere legeplads ved den store plæne midt i bebyggelsen. Borgmester Simon Aggesen, COWI-consult og Frederiksberg Forsyning vil være til stede. Der vil blive budt på pølser og vand fra pølsevogn på området.

6 Den kommende ordning for affaldssortering:

Foreningens udvalg for affaldssortering har den 30. oktober holdt møde med lederen af kommunens affaldshåndtering:

I forbindelse med de eksisterende pladser for affaldscontainere, vil der blive opstillet mindre containere til det grønne affald. I alt opstilles i første omgang 10-12 containere til dette bioaffald. Hver husstand vil få udleveret et mindre affaldsstativ til dette bioaffald, og de særlige bionedbrydelige poser, der skal bruges til dette affald, vil kunne hentes hos ejendomsinspektøren, når ordningen engang er trådt i kraft.

Der er pt. lidt usikkerhed om, hvornår ordningen skal træde i kraft. Det grønne udvalg er i dialog med Frederiksberg Kommune og foreslår, at ikrafttræden først bliver, når det endelige lag asfalt er lagt i foråret 2020, og de nuværende affaldsdepoter er blevet indrettet til også at modtage dette affald.

7 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget: Der er sket mindre oprettelser af påpegede problemer på fællesarealet, bl.a. opretning af fliser på boldbanen, legeplads og gangarealer. Det er Fællesudvalgets generelle opfattelse, at den nuværende entreprenør, der har kontrakt på vedligeholdelsen, ikke lever op til den forventede standard. Bestyrelsen vil drøfte muligheden for at få en anden entreprenør ind på vedligeholdelsesområdet.

Hvis nogle af vores beboere har forslag til nødvendige genopretninger, vedligeholdelse mm. at Fællesarealet, vil bestyrelsen gerne modtage sådanne forslag.

Det grønne udvalg:

Plan for påbegyndelse af gennemgangen af de grønne områder incl. maling af hegn m.v. Bestyrelsen har besluttet, at udvalget begynder sin gennemgang af arealerne, så snart den endelige oprydning efter LAR-projektet er afsluttet.

Udvalget vil ved den første gennemgang tage særligt udgangspunkt i en gennemgang af hegnene omkring haverne. Nogle hegn er helt nye og skal males i foråret, andre hegn er ældre/gamle og trænger dels til at blive rettet op, og dels til at blive malet. Udvalget vil efter gennemgangen kontakte de enkelte ejere mhp at få etableret en dialog om genopretningen mv. Reparationer eller fornyelse af hegn er beboerens ansvar og udgiften til nødvendig reparation påhviler den enkelte beboer. Maling til hegnet kan afhentes hos ejendomsinspektøren. (Der kan nok først males til foråret når luftfugtigheden er mindre og udetemperaturen er omkring 10 grader.

8 Ansættelse af ny ejendomsinspektør:

I forbindelse med opslag af stillingen som ejendomsinspektør efter Søren Hansen, er der indkommet ca. 40 ansøgninger. Af disse blev udvalgt 6 til samtale, og 2 af disse blev inviteret til anden samtale med bestyrelsen. På denne baggrund blev bestyrelsen enige om at tilbyde Gregers Schütt stillingen som Søren Hansens efterfølger. Gregers Schütt er 46 år og bl.a. uddannet VVS-montør og har samtidig 5 års erfaring som vicevært i et større boligkompleks. Gregers Schütt bor i nærområdet, og ønsker ikke pt. at flytte ind i ejerforeningens lejlighed, hvor Søren Hansen pt. bor.

Det forventes, at Gregers Schütt kan tiltræde arbejder i begyndelsen af december. Han vil således få mulighed for at arbejde sammen med Søren Hansen i ca. 2 måneder, inden Søren Hansen har sin sidste arbejdsdag fredag den 28. januar 2020. Herefter afvikler Søren Hansen opsøret ferie inden den officielle fratrædelsesdato den 30. april 2020. Det er bestyrelsens plan at invitere til en afskedsreception for Søren Hansen ultimo april. Nærmere om dette vil blive meldt ud i god tid før arrangementet.

9 Eventuelt:

Bestyrelsen besluttede, at generalforsamlingen i 2020 afholdes den 9. marts kl. 19:00. Generalforsamlingen afholdes i Frederiksberghallerne, lokale 3.

Nærmere om dagsorden m.v. vil fremgå af den officielle indkaldelse engang efter årsskiftet.

Mødet slut kl. 21:50

Næste møde: Den 2. december kl. 19:00