

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 2. december 2019 kl. 19:00

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

Dagsorden:



Kære medlemmer af ejerforeningen Domus Vista Park III. Dette er ejerforeningens nye ejendomsinspektør, Gregers Schytt, der skal afløse Søren Hansen, når han går på pension den 30. april 2020.

Vi håber, at I alle vil tage godt imod Gregers både nu, og når han "skal stå på egne ben". Gregers er udlært VVS'er, har været vicevært i en række år, så vi er helt sikre på, at han vil tage lige så godt vare på bygninger og beboere, som Søren Hansen har gjort.

For at lette overgangen fra den ene ejendomsinspektør til den anden, starter Gregers Schytt i sit nye job mandag den 02.12.2019, og skal således være "føl" hos Søren, indtil Søren stopper den 28. januar 2020 for at afvikle sin opsparede ferie, inden han går endelig på pension den 30. april 2020, hvilket er samme dag, som han har 25-års jubilæum!

Bestyrelsen vil meget gerne holde en afskedsreception for Søren Hansen, og den kommer til at finde sted fredag den 30. april 2020. Nærmere herom senere på foråret.

1 Meddelelser fra administrator:

Ejerforeningens administrator, Advokaterne i Rosenborggade, har gennem det sidste halve år arbejdet på at få etableret et nyt elektronisk administrativt system, og det har givet bestyrelsen enkelte problemer i den forgangne periode. Tidligere har det været sådan, at bestyrelsen og ejendomsinspektøren selv har kunnet åbne den del af administrators system, der specifikt for DVP III har været foreningens regnskab og bogføring for DVP III. Vi har direkte kunnet kontrollere bilag m.v. og samtidig løbende fra dag til dag følge den økonomiske udvikling, men dette har ikke været muligt det sidste halve år. Vi har fået økonomiske oversigter hver 14. dag, men det er ikke tilstrækkeligt til brug for f.eks. budgetlægning m.v.

Administrator havde inviteret til et orienteringsmøde omkring det nye system den 26.11., og Alex Broksø deltog på ejerforeningens vegne. På orienteringsmødet viste det sig, at den helt overvældende del af de foreninger (ejer- eller andelsforeninger) som administrator administrerer, i forvejen har benyttet et elektronisk administrationssystem, som det nye bygger oven på. Efter det oplyste er der kun 2 foreninger hos Advokaterne i Rosenborggade, der ikke har anvendt det tidligere system, og den ene er DVP III.

Formanden, Tim Thøgersen, har overtaget den videre kommunikation med administrator omkring implementeringen af det nye system, ProBo.

Når det endeligt er afklaret omkring omfanget af det nye administrationssystem, vil der dels blive udsendt nærmere oplysninger og dels uddelt en skriftlig vejledning til alle beboere i DVP III, idet det nye system kræver, at man melder sig til i systemet.

I denne forbindelse drøftede bestyrelsen et oplæg til Privatlivspolitik for DVP III. En Privatlivspolitik skal bl.a. indeholde en beskrivelse af, hvorledes foreningens administrerer medlemmernes private data i forbindelse med medlemskab af ejerforeningen. Oplægget blev drøftet og enkelte forslag til ændringer foretaget. Bestyrelsen tager Privatlivspolitikken op på det kommende bestyrelsesmøde med henblik på godkendelse. Privatlivspolitikken vil derefter blive lagt på foreningens hjemmeside.

Sidste frist for at få betalt og bogført regninger på regnskab for 2019 er den 15. januar 2020.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

De 5 Vitralvinduer er nu færdigmonteret. Det var ikke helt uden vanskeligheder, men det lykkedes heldigvis til sidst.

Der er bestilt yderligere 5 ”almindelige” vinduespartier (kan indeholdes i budget for 2019). Montering af de 3 elementer påbegyndes i uge 50, medens de sidste 2 partier først monteres lige efter nytår efter aftale med den pågældende ejer. Der forventes udskiftet yderligere 30 vinduespartier i 2020 under forudsætning af, at budgetforslaget godkendes af generalforsamlingen.

En ejer har fået ødelagt en rude efter stenkast. En ny er bestilt.

PhønixTag har repareret/udskiftet de 3 defekte udspyr. Ligeledes har PhønixTag anerkendt udgiften til maling af skader pga indtrængende vand i 5 lejligheder. Ejendomsinspektøren aftaler nærmere med de enkelte ejere.

Vedr. Bioaffaldssortering: Frederiksberg Renovation har nu meldt tilbage, at de acceptere udsættelse af etablering af bioaffaldssortering til ultimo april 2020. Dette hænger bl.a. sammen med, at der ved alle affaldsdepoter i bebyggelsen skal etableres nye beholdere for bioaffald. Ligeledes er der tilsyneladende nogen steder, hvor der er problemer med de nye opløselige poser, der skal anvendes til bioaffald. Man har nogle steder oplevet, at de endnu ikke benyttede poser går mere eller mindre i opløsning under opbevaringen. Dette drøftes med Frederiksberg Renovation.

3 Henvendelse fra beboere:

En beboer har adskillige gange inden for det sidste år henvendt sig til ejendomsinspektøren for at presse på for at få udskiftet et vinduesparti. Beboeren har haft lidt problemer med at forstå/acceptere, at det er ejendomsinspektøren der foretager en konkret vurdering af de enkelte vinduespartiers stand, og efterfølgende prioriterer den rækkefølge, der er økonomi til at udskifte vinduespartierne. Beboeren har bedt om at få tilsendt en ”venteliste”, men en sådan udarbejdes ikke!

Beboeren er på den plan, der er lagt for udskiftning i 2020, men der kan ikke på nuværende tidspunkt siges noget om tidspunktet for udskiftningen. Det vil tilgå fra ejendomsinspektøren, når den endelige plan er lagt i samarbejde med HM Træ, der skal montere de nye vinduespartier. Det skal dog understreges, at akut opstående problem kan ændre på den planlagte rækkefølge!

Bestyrelsen har drøftet diverse henvendelse omkring helt eller delvist tilstoppede vandhaner på baggrund af udskiftning af ejendommens stophane. Bestyrelsen er enig om, at der nu er gået så lang tid siden udskiftningen, at hvis beboere oplever, at der kommer mindre vand ud af hanerne end normalt, så vil udbedringen skulle ske på eget initiativ og for egen betaling.

4 Status på økonomi:

Budgetstatus pr. 30. november 2019:

Der er ikke ændringer af betydning siden sidste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen forventer fortsat at det budgetterede merforbrug i forhold til det årlige ejerforeningsbidrag bliver i størrelsesordenen kr. 0 - 200.000 i forhold til det budgetlagte merforbrug på ca. kr. 1 mio.

Endelig drøftelse af- og indstilling af budget for 2020 ++ til generalforsamlingens godkendelse:

Bestyrelsen har drøftet oplæg til budget for 2020 samt overslagsårene 2021 og 2022. Det samlede budgetforslag for 2020 viser et merforbrug i forhold til det årlige ejerforeningsbidrag på ca. 1 mio. kr., der påtænkes finansieret af de likvide midler. Hovedårsagerne til ”merforbruget” er bl.a., at der fastholdes et budget på kr. 1,4 mio. til udskiftning af vinduer, ca. kr. 250.000,- til færdiggørelse af

maling af sydfacaderne, kr. 800.00,- til påbegyndelse af maling af nordfacaderne (anden halvdel indarbejdes i budget for 2021), maling af alle udhuse kr. 275.000,- samt indkøb af maling for kr. 100.000,-

Bestyrelsen indstiller budgettet til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller et uændret ejerforeningsbidrag i 2020.

5 Status på Zacho Linds afsluttende arbejder vedr. afvandingsprojektet:

Sidste byggemøde finder sted den 10. december på ejendomsinspektørens kontor. Ejendomsinspektør Søren Hansen og den nye ejendomsinspektør Gregers Schytt, gennemgår alle udearealerne fra Askeskellet og til Johannes V Jensens Alle og fotodokumenterer de konstaterede problemer, således at der ved den endelige aflevering af etape 2 kan opnås enighed med entreprenøren, Zacho Lind, om hvilke skader firmaet skal reetablere inden den endelige færdigmelding i foråret 2020 kan finde sted.

Bestyrelsen vil være meget opmærksom på, at der bliver indgået bindende aftaler om de nødvendige genopretninger. Der er tilbageholdt et beløb i entreprisen til brug for dette.

6 Generalforsamling 2020:

Generalforsamlingen i 2020 afholdes den 9. marts 2020 kl. 19:00. Det endelige sted for generalforsamlingen er endnu ikke fastlagt.

Nærmere om tilmelding, sted og dagsorden m.v. i forbindelse med den officielle indkaldelse til generalforsamlingen.

Sidste frist for indsendelse af forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling er lørdag den 15. februar! Eventuelle forslag indsendes til ejerforeningens formand Tim Thøgersen.

7 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget:

Fællesudvalget drøftede regnskabet for 2018/19. Fællesudvalget kunne ikke umiddelbart godkende regnskabet, idet der fortsat er problemer med mellemregninger i forbindelse med overdragelse af administrationen fra DEAS, Akelius, til Rialtoadvokaterne. Park III "skylder" fortsat bidrag for 2018/19 og vil gerne betale dette i indeværende regnskabsår, når vi får en korrekt oversigt/beregning af det skyldige beløb. Akelius lovede at kontakte Rialtoadvokaterne, så det kan blive bragt i orden, således at vi kan få betalt det skyldige i indeværende budgetår.

Fællesudvalget er fortsat ikke tilfreds med den vedligeholdelse af fællesarealerne, som DEAS har kontraktligt ansvar for. Park i er i dialog med DEAS og vil melde tilbage til Fællesudvalget efter den 20.12.19.

Park I er i gang med at ansøge om, at deres del af JVJ Alle bliver privat. Hvis det lykkes, vil der blive indført parkeringskontrol af et parkeringsselskab.

Budgetforslag for 2019/20 gennemgået og taget til efterretning

Koncenton (ungdomsboligerne) er nu kommet med i Fællesudvalget med i alt 5.613 m², og det betyder, at der skal laves en ny fordeling af de samlede fællesudgifter.

8 Eventuelt:

Intet

Mødet slut kl. 21:30

Næste møde: mandag den 17. februar 2020 kl. 19:00