

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 17. februar 2020 kl. 19:00

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

Afbud: Gregers Schytt (ejendomsinspektør)

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

A: Administrator har udarbejdet et nyt elektronisk administrationssystem, ProBo, som tilsyneladende vil give bestyrelsen og de enkelte medlemmer af ejerforeningen en betydelig lettere måde at kommunikere med hinanden på, end det nuværende system.

Bestyrelsen er blevet tilbudt adgang til den del af systemet, som direkte vedrører DVP III, og på denne baggrund skal det drøftes, om bestyrelsen ønsker fremover at anvende dette system bl.a. til kommunikation til medlemmerne. Hvis dette besluttet medfører det, at den enkelte ejer skal tilmelde sig det nye system. Dette vil der blive orienteret nærmere om, såfremt bestyrelsen beslutter at benytte sig af faciliteterne. (Se punkt 6).

B: Revisor Jørgen Joost har på ejerforeningens vegne anmodet SKAT om at udstede et Udbyttefrikort til ejerforeningen. Dette er modtaget og betyder, at "...ejerforeningen er fritaget for oplysningspligt i hht. skattekontrollovens § 4, stk. 1, nr. 3, da foreningen ikke har indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed. Fritagelsen er gyldig i 10 år fra registreringsdatoen (februar 2020)."

Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Park I udleverer nøgler til Hundegården uden deponering af kr. 200,-, som DVP III. Skal vi fortsat opkræve depotbeløbet med et tilsvarende besvær, når hunden ikke længere eksisterer, eller skal vi følge Park I og udlevere nøgler uden depositum? Mindre administration! *Bestyrelsen besluttede inden endelig vedtagelse, at undersøge kostprisen på de nøgler, der udleveres.*

I forbindelse med den nødvendige udvidelse af nogle af affaldsområderne i forbindelse med udvidelsen pga. sortering af biologisk affald, vil det være nødvendigt at installere belysning i disse områder. DS el-teknik er anmodet om en pris på disse installationer. Når den forligger vil der blive taget stilling til, hvor udgiften kan konteres uden budgetmæssigt merforbrug.

Hængelåse på de døre bag hvilke elmålerne befinder sig er slidte og bør udskiftes. Det undersøges hvad det vil koste.

3 Henvendelser fra beboerne:

Modtaget 2 forslag fra Flemming Vesterø til behandling på den kommende ordinære generalforsamling. (Se punkt 5).

Fra et bestyrelsesmedlem er modtaget følgende til bestyrelsens drøftelse og evt. beslutning: I den seneste tid er mængden af ikke-beboerbiler vokset kraftigt på P-plads 2 ud mod Betty Nansens Alle. Det foreslås, at der nu sættes kræfter ind på at få etableret P-mærkater til beboerne snarest muligt, således at generne ved uautoriseret parkering kan mindskes/bringes til ophør.

Bestyrelsen besluttede snarest at iværksætte fremstillingen af plaketter til at sætte i bilruden samt fremstilling af gæsteparkeringstilladelser. Så snart dette er klar til udlevering og anvendelse, vil det blive meddelt beboerne.

4 Status på økonomi og evt. restancer mv:

Økonomisk status pr. 31.01.20:

Der har i årets første måned ikke været udsving i det forventede forbrug i forhold til det foreløbigt budgetlagte.

1 Regnskab 2019:

Bestyrelsen har den 6. februar modtaget udkast til årsregnskab fra foreningens revisor. Af det foreløbige regnskab fremgår det, at der i forhold til det godkendte budget for 2019 hvor generalforsamlingen godkendte merforbrug af kassebeholdningen på godt 1 mio. kr. i forhold til det samlede ejerforeningsbidrag "kun" er et merforbrug på godt kr. 250.000,- Nærmere om regnskabet detaljer vil blive forelagt på den ordinære generalforsamling den 9. marts 2020.

Bestyrelsen drøftede udkastet til endeligt regnskab for 2019, og indstiller dette til generalforsamlingens godkendelse.

2 Restancer:

Én beboer er i restance med betaling af dels ejerforeningsbidrag og dels anden gæld til ejerforeningen. Restancen beløber sig samlet pt. til godt kr. 30.000,-. Restancen har været igennem div. rykkere m.v., og næste skridt vil, såfremt det skyldige ikke betales, være at begære ejerlejligheden solgt på tvangsauktion! Den pågældende ejer har gennem de sidste par år gentagne gange været i restance med betalingen.

Vedr. det manglende ejerforeningsbidrag:

Bestyrelsen besluttede at anmode administrator om at iværksætte proceduren omkring begæring af tvangsauktion.

Vedr. "anden gæld":

Bestyrelsen besluttede på anbefaling af administrator at lade Fogedretten foretage udlæg i ejendommen til dækning af det skyldige beløb.

3 Varmeregnskab for 2019:

Der er nu kommet et årsregnskab for varmeforbruget. ISTA har, som besluttet i 2018, indregnet den samlede udgift for varmeregnskabet i den endelige årsafregning, og beløbet er fordelt mellem beboerne efter varmekvadratmeter. Efter modtagelsen af varmeregnskabet er det konstateret, at udgiften til udarbejdelse af den obligatoriske kontrolmanual på baggrund af årsregnskabet ikke er indregnet i udgiftsfordelingen. Det drejer sig om et beløb på ca. kr. 11.500,- Dette beløb indregnes fremover (fra afregningen for varmeåret 2020) i den samlede varmeafregning.

I samme forbindelse er spurgt om de stigende priser pr enhed for den alm. varmemåling (radiatormålere) og ikke mindst stigningen pr enhed i forbindelse af forbruget for dem, der har gulvvarme. Disse spørgsmål er videresendt til ISTA's besvarelse. Samtidig har bestyrelsen indledt en undersøgelse af de modtagne varmeregnskab, og på den baggrund kan der bl.a. konstateres ret store forbrugsforskelle på ens lejligheder. Bestyrelsen vil hurtigt arbejde videre med dette og samtidig indkalde ISTA til en drøftelse, idet det umiddelbart er opfattelsen, at der dels kan være tale om fejlaflæsning, manglende målere på radiatorer, ikke tilmeldt gulvvarme mm. Så snart der foreligger resultater af disse undersøgelser, vil det blive oplyst beboerne.

4 Endelig indstilling af budget for 2020 ++ til generalforsamlingens beslutning:

Bestyrelsen har i flere omgange i efteråret 2019 behandlet forslag til budget for 2020 ++ overslagsårene 2021 og 2022. Bestyrelsen har på baggrund af drøftelserne udarbejdet et forslag til budget for 2020, der udviser et merforbrug (af kassebeholdningen) i forhold til opkrævning af uændrede ejerforeningsudgifter på kr. 967.800,- Overslagsårene 2021 og 2022 viser på nuværende tidspunkt et mindreforbrug i forhold til uændrede ejerforeningsudgifter. Dette skyldes hovedsageligt, at de store vedligeholdelsesarbejder som maling af sydfacaderne, maling af alle udhuse/skure og maling af nordfacaderne vil være afsluttet ved udgangen af 2021.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at budgetforslaget for 2020 og overslagsårene godkendes.

Bestyrelsen indstiller endvidere til generalforsamlingen at ejerforeningsbidraget i 2020 er uændret i forhold til 2019.

5 Eventuel asfaltering af stenrækken langs JVJ's nordside:

I forbindelse med den kommende asfaltering af de 4 parkeringspladser er det et ønske fra ejendomsinspektøren/(Fejekosten), at også det nu "stenbelagte" parkeringsareal på JVJ ud mod Roskildevej, kan blive asfalteret. En asfaltering vil lette renholdelsen af det pågældende område. ZL skal betale en del af asfalteringen/genopretningen. For DVP III's vedkommende vil en asfaltering af området koste ca. kr. 24.000,- + moms + udgiften til opstregning med en langsgående hvid stribe.

Der er taget kontakt til Park I med en forespørgsel om de evt. vil være interesseret i at få asfalteret deres del af P-området på JVJ. Park I har meldt tilbage, at de pr. ikke er interesseret i, at deres del af stenbelægningen asfalteres med henvisning til, at det giver en naturlig afgrænsning til vejbanen. Der er ikke i budget for 2020 afsat midler til dette, men det skønnes at der ved omplacering kan skabes budgetmæssig dækning for en sådan udvidelse.

Bestyrelsen besluttede at fastholden den nuværende stenbelægning. Det betyder samtidig, at Zaco Lind skal have besked på, at den sunkne stenbelægning hvor bl.a. containerne har stået skal genoprettes til oprindelig standard.

6 Bemyndigelse til ejendomsinspektøren:

Ejerforeningens administrator har peget på, at der ikke er en klar og nedskrevet vejledning/kompetence til ejendomsinspektøren i forbindelse med hans godkendelse af regninger og indsendelse af disse til betaling.

Det foreslås, at bestyrelsen drøfter efterstående, og såfremt der er enighed, så tilføjes denne bemyndigelse til hjemmesiden/om bestyrelsen:

I forbindelse med modtagelse af regninger på varer/tjenesteydelser er ejendomsinspektøren forpligtet og bemyndiget til følgende:

- 1. Den modtagne regning kontrolleres i forhold til den bestilte vare/tjenesteydelse.*
- 2. Er den modtagne vare/tjenesteydelse i overensstemmelse med det bestilte, kontrollerer ejendomsinspektøren om der ved betaling er dækning for det skyldige beløb på den konkrete konto i det af generalforsamlingen godkendte budget.*
- 3. Er der dækning på den pågældende konto, kan ejendomsinspektøren godkende regningen og sende den til betaling hos administrator, hvis det samlede regningsbeløb incl. moms på den enkelte regning ikke overstiger kr. 60.000,-*
- 4. Overstiger regningsbeløbet kr. 60.000,- skal den godkendte regning videresendes til bestyrelsens økonomiansvarlige, der efter godkendelse sender regningen til betaling hos administrator.*
- 5. Såfremt der ikke på det specificerede og godkendte budget er midler nok til at honorere regningen, skal ejendomsinspektøren kontakte bestyrelsens økonomiansvarlige, således at man i fællesskab kan finde omplaceringsmuligheder, der gør det muligt at honorere den pågældende regning.*

Bestyrelsen godkendte forslag til bemyndigelsen til ejendomsinspektøren.

5 Planlægning af generalforsamlingen den 9. marts 2020 kl 19:00 på Plejehjemmet LOTTE, Borgmester Fischers vej 2A (på hjørnet af Roskildevej og Borgmester Fischers Vej):

Tilmelding til generalforsamlingen til administrator på mail ee@bjd-advokater.dk eller pr telefon 33 11 63 64, Elisabeth Eibye, senest den 5. marts (dette for at sikre optælling af de tilstedeværende korrekt).

1 Indkomne punkter fra ejerforeningens medlemmer:

Foreløbigt er indkommet følgende forslag:

Fra Flemming Vesterø, Askeskellet 18 er modtaget efterstående to forslag til drøftelse på den kommende ordinære generalforsamling:

Forslag: Bestyrelsen udarbejder en plan for udskiftning af vinduer og facadepartier.

Begrundelse: I dag foregår en udskiftning af facadepartier efter en individuel vurdering, foretaget af inspektøren. På baggrund af bebyggelsens alder må det forventes at alle facadepartier og vinduer skal udskiftes inden for en overskuelig tid. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at der udarbejdes en plan med en systematisk udskiftning af vinduer, så alle medlemmer kan se, hvornår deres facadepartier udskiftes. Det må tillige forventes at man kan få en mere fordelagtig pris, hvis man kan afgive en større ordre.

Forslag om salg af tjenestebolig.

Når ejendomsinspektør Søren Hansen fratræder sin stilling med udgangen af april måned, sælger ejerforeningen, den lejlighed, som inspektøren har beboet.

Begrundelse: Inspektøren bor i en af ejerforeningen ejet lejlighed, Askeskellet 22, 2. (fribolig). Når inspektøren fratræder, er der ifølge vedtægterne mulighed for at foreningen kan sælge denne lejlighed. Et salg vil kunne indbringe et beløb på mindst 3,5 [mill.kr](#). Foreningen må forvente at have betydelige udgifter til vedligeholdelse og udskiftning af facadepartier, fornyelse af tagterrasser, afrensning af grimme murstensfacader m.v. i årene fremover. Et salg af lejligheden vil give et godt bidrag til finansieringen af dette. Det er ikke længere almindeligt i ejendomme og ejerforeninger, at viceværter og inspektører bor i tjenesteboliger.

Der er ligeledes fra et tidligere nedsat udvalg kommet et forslag til generalforsamlingens drøftelse og evt. beslutning om på sigt at opstille et antal ladestandere til el-biler i vores område.

Det er bestyrelsens opfattelse, at dette forslag pt. ikke er gennemarbejdet tilstrækkeligt bl.a. mhp. vurdering af muligheden for at benytte det eksisterende el-net i bebyggelsen, de økonomiske konsekvenser ved en påbegyndt etablering, at der pt. ikke på landsbasis ikke er vedtaget en ensartet standard for etablering af ladestandere, og at den foreløbige udmelding fra arbejdsgruppen ikke indeholder konkrete tal for det aktuelle og det kommende behov for etablering af ladestandere. Bestyrelsens formand Tim Thøgersen tager en dialog med arbejdsgruppen for at uddybe bestyrelsens synspunkter, som bør inddrages inden en bredere drøftelse på en generalforsamling.

2 Kandidater til bestyrelsen:

Helge Skielboe er på valg, og han ønsker ikke at modtage genvalg.

Bestyrelsen indstiller nuværende suppleant Henrik Malmberg til den ledige plads som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Der skal vælges 1 nyt medlem til bestyrelsen samt meget gerne 1-2 suppleanter, der deltager i bestyrelsens arbejde med taleret men ikke stemmeret.

Forslag til endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år ved formanden Tim Thøgersen.
5. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2019 ved økonomiansvarlig Alex Broksø.
6. (Vedligeholdelsesplan: Er pt. ikke udarbejdet. Der skal udarbejdes en ny 5-årsplan, og den vil afvente, at den nye ejendomsinspektør bliver mere fortrolig med de fysiske rammer i løbet af foråret 2020.)
7. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2020 samt fastlæggelse af ejerforeningsbidrag ved økonomiansvarlig Alex Broksø.
8. Indkomne forslag (fra Flemming Vesterø).
9. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Alex Broksø. Modtager genvalg.

Bestyrelsesmedlem Helge Skielboe. Modtager IKKE genvalg. Bestyrelsen indstiller suppleant Henrik Malmberg til den ledige post i bestyrelsen.

10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisionsfirmaet Joost & Partnere .
11. Eventuelt.

6 Brug af ProBo i foreningen – hvilket niveau? Hvor meget af hjemmesiden skal beholdes?

Administrator har udarbejdet et nyt elektronisk administrationssystem, ProBo, som tilsyneladende vil give bestyrelsen og de enkelte medlemmer af ejerforeningen en betydelig lettere måde at kommunikere med hinanden på, end det nuværende system.

Bestyrelsen er blevet tilbudt adgang til den del af systemet, som direkte vedrører DVP III, og på denne baggrund skal det drøftes, om bestyrelsen ønsker fremover at anvende dette system bl.a. til kommunikation til medlemmerne. Hvis dette besluttet medfører det, at den enkelte ejer skal tilmelde sig det nye system. Dette vil der blive orienteret nærmere om, såfremt bestyrelsen beslutter at benytte sig af faciliteterne.

Kort drøftelse. Tages op på næste ordinære møde m.h.p. en beslutning om en tilslutning til- og anvendelse af ProBo dels i den daglige drift og dels som platform for kommunikation med beboerne. Når bestyrelsen har taget endelig stilling, vil der blive udarbejdet introduktionsmateriale til beboerne omkring en kommende anvendelse af ProBo.

7 Status på det nu afsluttede LAR-projekt:

DVP III's samlede engagement i forhold er nu endeligt opgjort til kr. 8,030.000,-. Der har været afholdt møde mellem Handelsbanken som långiver, Frederiksberg Forsyning og DVP III, med henblik på at få iværksat den endelige konvertering fra byggelån til annuitetslån. Processen omkring dette er iværksat, og det forventes at ændringen er på plads omkring den 1. marts 2020, hvor Frederiksberg Forsyning betaler det første års renter og afdrag.

8 Drøftelse af affaldsordningen og ikrafttræden af sortering af bio-affald:

Igangsætning af indsamling af grønt affald med virkning fra 1. maj, herunder bl.a.

1. Opstilling af nye containere til det grønne affald: hvor skal de stå, tømning m.v.? *Drøftet. Nærmere vil fremkomme på et senere tidspunkt, når hele processen er endelig afklaret med Frederiksberg renovation..*
2. Udlevering af særlige affaldsstativer til den enkelte beboer, hvornår og hvordan? *Stativer vil blive udleveret fra ejendomskontoret. Nærmere om tid på et senere tidspunkt.*
3. Udlevering/afhentning af de særlige biposer, der skal anvendes til det grønne affald, hvor? *De korrekte affaldsposer vil blive udleveret fra ejendomskontoret Nærmere om tid og sted på et senere tidspunkt.*
4. *Andet: Etablering og placering af de centrale bio-affaldsbeholdere vil ske i forbindelse med de eksisterende affaldssteder rundt omkring i bebyggelsen. For nogle affaldsområder kræver det, at områderne bliver fysiske udvidet, således at der bliver plads til endnu 1-2 bio-containerne. Ligeledes skal nogle af affaldsområderne forsynes med lys, så bl.a. afhentningen kan ske mere sikkert. Mere om dette på et senere tidspunkt.*

9 Nyt fra udvalg:

Fællesudvalget:

Der er modtaget og betalt 2 kvartaler af den årlige udgift til fællesudvalget (oktober kvartal 2019 og januar kvartal 2020, i alt kr. 54.000,-). *Bestyrelsen er af den opfattelse, at der efter at ungdomsboligerne m.fl. er indtrådt i Fællesudvalget, skal der ske en nyberegning af udgiftsfordelingen mellem de forskellige interessenter. Henrik Malmberg, der er bestyrelsens repræsentant i Fællesudvalget vil tage dette med til det næste møde.*

Grønt udvalg:

Initiativer i det grønne udvalg i foråret? *Tages op til endelig drøftelse på det næste ordinære bestyrelsesmøde.*

10 Datoer for kommende møder:

Kort konstituerende møde umiddelbart efter generalforsamlingen.

Tirsdag den 31. marts kl. 19:00

Torsdag den 30. april kl. 15:00-17:00 afskedsreception for ejendomsinspektør Søren Hansen i gården ved ejendomskontoret.

Onsdag den 6. maj kl. 19:00

Tirsdag den 16. juni kl. 19:00

11 Eventuelt:

Intet.

Mødet slut kl. 22:00