

## ***Bestyrelsen Domus Vista Park III***

### ***Referat af bestyrelsens møde tirsdag den 31. marts 2020 kl. 19:00 (via Skype)***

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

*Bestyrelsen afholder sin møder via Skype så længe det ikke er muligt at holde fysiske møder.*

*Bestyrelsen fortsætter med uændret sammensætning indtil det bliver muligt at afholde den ordinære generalforsamling.*

## ***Dagsorden***

### **1 Meddelelser fra administrator:**

Vi nærmer os 1. april, og opkrævninger for ejerforeningsafgiften for 2. kvartal 2020 er sendt til PBS/banker og direkte til de ejere, der endnu ikke er tilmeldt automatisk betaling.

Inkassosagen vedr. den manglende betaling for nyt hegn er foreløbig berammet til den 15. april (efter påske). Om den bliver afholdt eller udskudt afhænger af regeringens beslutning om evt. foranstaltninger efter påske.

Tvangsauktionssagen vedr. manglende betaling af ejerforeningsafgift er desværre foreløbig udsat på ubestemt tid, og et nyt tidspunkt vil afhænge af regeringens beslutning om samfundets arbejdsopgaver vil blive genoptaget efter påske eller forlænges? (Retten er hjemsendt).

### **2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:**

Nøgler til hundegården (fællesarealet): Det er ret omfattende at holde styr på, hvem der for år tilbage har fået udleveret en nøgle til hundelufterarealet med et depositum på kr. 200,-, og så måske 8-10 år senere, hvor de ikke længere har hund, beder om at få deres depositum retur. På denne baggrund skifter vi nu praksis, således at de, der har behov for en nøgle betaler de rene nøgleomkostninger (kr. 300,- da det er en systemnøgle) og skal således ikke efterfølgende aflevere nøglen, når de på den ene eller anden baggrund ikke længere har behov for den.

### **Tilbud på ombygning af 4-6 affaldsdepoter samt installering af lys i andre 4-6 depoter:**

*Udvidelse af affaldsdepoter:* Nogle af affaldsdepoterne på de 4 P-pladser er ikke store nok til at rumme de ekstra containere, der skal opstilles når vi som forventet den 1. maj skal sortere grønt affald, og derfor skal de udvides. Det inddrager desværre ½ P-plads. Den resterende halve P-plads gøres til P-for motorcykler. Der er indhentet følgende tilbud fra HM Træ på udvidelsen: ca. kr. 110.000,- incl. moms. (Beløbet er ikke indeholdt i budgetforslaget for 2020). **Godkendt.**

*Lys i affaldsdepoter:* Frederiksberg Renovation har, med henvisning til gældende bestemmelser, anmodet om, at der i nogle af affaldsdepoterne (5 stk.), bl.a. ud mod Skellet etableres belysning, således at der også om vinteren kan afhentes affald under betryggende omstændigheder. Der er indhentet følgende tilbud på installationen: ca. kr. 55.000,- incl moms. (Beløbet er ikke indeholdt i budgetforslaget for 2020). Arbejdet med dette foreslås igangsat engang efter sommerferien.

### **Godkendt.**

Afskedsreception for ejendomsinspektør Søren Hansen: Det er tidligere meldt ud, at bestyrelsen afholder reception/25 års jubilæum for Søren Hansen den 30. april. Der er opmærksomhed omkring dette, idet det ikke på nuværende tidspunkt kan udelukkes, at regeringens beslutninger på baggrund af Coronavirussen bevirker, at receptionen ikke kan afholdes den planlagte dag.

På denne baggrund har bestyrelsen allerede nu besluttet, at receptionen flyttes til et senere tidspunkt, sandsynligvis først efter sommerferien. Nærmere vil blive meldt ud, når diverse forsamlingsbegrænsninger bliver ophævet.

Hængelåse på bl.a. elskabe m.v.: Hængelåsene er nu udskiftet med kodelåse, således at nøgler ikke længere er nødvendige. Koden er som til materielgården 8969 (Materielgårdens kode er midlertidig ændret pga. den ændrede affaldsafhentning)

### **3 Henvendelse fra beboere:**

Ingen.

### **4 Status på økonomi m.m.:**

Status pr 31.03.20, overordnede tal:

	Forbrug pr 31.03.20	Budget for 2020
Drift og renholdelse:	Kr. 1.099.000,-	Kr. 3.859.000,- Forventet forbrug dd.
Vedligeholdelse	Kr. 267.000,-	Kr. 3.725.000,- (Igangsat væsentligt færre arbejder på dette område bl.a. pga Coronasituationen, endvidere er de store entrepriser, udskiftning af vinduespartier, maling af den resterende del af sydfacaderne, påbegyndelse af maling af nordfacaderne, maling af 102 udhuse ikke pt. er igangsat. Afventer vejr-situationen.
Administration:	Kr. 130.000,-	Kr. 386.000,- Forventet forbrug dd.
Samlet likviditet (bankindestående pr. 31.03.20)	Kr. 1.858.000,-	(Pr 01.04. indbetales kr. 1.700.000,- i ejerforeningsbidrag for 2. kvartal).
Grundfond (obligationer)	Kr. 2.450.000,-	

Afslutning af Klimaprojektet (LAR) og konvertering af banklån (kassekredit) til annuitetslån:

Det endelige regnskab for LAR-projektet er nu afsluttet. Den samlede kassekredit blev på i alt 8.031.000,-. Heraf har DVP III fejlagtigt konteret kr. 19.000,-, som rettelig ikke kunne betales via kassekrediten. DVP III har indbetalt det fejlkonterede og det samlede lån er herefter kr. 8.012.000,-

Dette er nu som tidligere aftalt konverteret til et annuitetslån, der forrentes og afdrages med 1/10 hvert år frem til lånet er afviklet. DVP III er forpligtet til at udarbejde et årligt regnskab vedr. lånet og fremsende det til Frederiksberg Kloak forud for den årlige betaling.

Varmeregnskab: Bestyrelsen har gennemgået det årlige varmeregnskab og på denne baggrund konstateret, at der er MEGET store udsving i forbruget, hvis man sammenligner lejligheder af samme størrelse. Bestyrelsen har besluttet sammen med ISTA, at se nærmere på disse afvigende forhold. Der kan være mange grunde til afvigelserne (f.eks. radiatorer, der ikke benyttes, forskellige gennemsnitlige indetemperaturer, omgivet af ”varme naboer”, manglende tilmelding af gulvvarme m.v.), og det er bestyrelsens opfattelse, at dette så vidt muligt skal søges afklaret i indeværende budgetår/varmeår.

Evt. asfaltering af stenrækken langs JVJ og etablering af ”bump”: På bestyrelsesmødet den 17. februar behandlede bestyrelsen følgende forslag:

*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 fastholde 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.*

Det er et ønske, at sagen genoptages til bestyrelsens behandling idet en samtidig etablering af 3 ”bump” vil medvirke til at dæmpe den hastighed, der køres med på JVJ, og dette er særdeles ønskeligt! De tre ”bump” foreslås etableret ved indkørslen på JVJ ud for ejendomsinspektørens kontor, lige efter indkørslen til P-plads NV og lige efter indkørslen til P-plads NØ (alle på det areal, der hører under DVP III's vedligeholdelse).

**Bestyrelsen besluttede at fastholde den tidligere beslutning om at arealet skal forblive, som det er og at Zaco Lind fastholdes i, at det areal, hvor der har stået tunge containere skal genoprettes. Endvidere blev det besluttet, at Frederiksberg Kommune skal høres før der evt. bliver etableret de ønskede fartdæmpende bump på JVJ.**

## **5 Større vedligeholdelsesarbejder:**

### ***1 Status på igangsætning af følgende større vedligeholdelsesarbejder:***

#### **Maling af de sidste vinduer m.v. på sydfacaderne:**

Det er aftalt med malermester Peter Skriver, at malerarbejdet så vidt muligt påbegyndes i periode efter påske og senest 1. maj.

#### **Manglende småreparationer på baggrund af malerens lister fra den første periode på sydfacaderne:**

Alle reparationsarbejder jf. den liste, som malerne har udarbejdet er nu gennemført. Det er konstateret, at der i en lejlighed er så dårlige vinduespartier i underetagen, at 2 partier bør udskiftes. Lejligheden er pt. til salg, og de 2 vinduespartier er ikke med i den første bestilling af 30 partier. Når monteringen af de 30 partier er ved at være tilendebragt vurderes det, om der er økonomi til at udskifte de 2 partier i indeværende år.

#### **Start på maling af første halvdel af nordfacaderne:**

Vil blive påbegyndt umiddelbart efter afslutningen af det manglende malerarbejde på sydfacaderne.

#### **Maling af de resterende 102 udhuse (Fejekosten):**

Forventes påbegyndt efter påske. Gregers udarbejder sammen med Fejekosten en plan, således at malingen af udhusene ikke generer malerne på syd- og nordsiden.

### ***2 Evt. fremrykning/prioritering af vedligeholdelsesarbejder, der ikke pt. er budgetlagt (f.eks. afrensning af det gule murværk m.m.).***

Ejendomsinspektøren har haft kontakt til 3 firmaer, der pt. udarbejder tilbud på afrensningen. Efter vurdering af tilbuddene, vil den udpegede blive anmodet om en prøveafrensning således at vi inden en endelig beslutning, kan se resultatet af dette. Der bør først efter indhentning af tilbuddene blive taget stilling til, hvornår arbejdet evt. kan iværksættes, da det pt. ikke er indeholdt i budgetforslaget for 2020.

## **6 Ny ordinær generalforsamling:**

Der tages først stilling til datoen for den aflyste ordinære generalforsamling, når der engang er lempet tilstrækkeligt på de nugældende begrænsninger på grund af coronasituationen.

## **7 Brug af systemer ProBo i foreningen – opfølgning fra sidste møde:**

På bestyrelsesmødet den 17.02.20 behandlede bestyrelsen følgende forslag:

*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.*

Sagen genoptages.

**Bestyrelsen vil arbejde på at få indført ProBo som bl.a. kommunikationsredskab til ejerforeningens medlemmer i stedet for det noget komplicerede system, der anvendes i dag. Ejerforeningens medlemmer anbefales så hurtigt som muligt at tilmelde sig ProBo, når de får en mail med adgangskode om dette. Ved tilmeldingen skal man være opmærksom på, at der kan tilmeldes flere personer (mand, hustru, samlever m.v) på den samme adresse, således at begge modtager de informationer, der udsendes. Endvidere bør man så vidt muligt angives mobilnummer, således at man i akutte situationer kan modtage en sms, f.eks. omkring akut lukning for vand, fjernvarme eller lignende.**

### **8 Genoptagelse af forslaget om P-mærkater til beboerne for at mindske generne med parkering af køretøjer uden tilhørsforhold til DVP III:**

Fra bestyrelsesmødet den 17. februar:

*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.*

Genoptagelse af sagen bl.a. på baggrund af de udarbejdede forslag til plaketter.

**Bestyrelsen besluttede efter nogle justeringer at sende plaketterne til trykning. Der arbejdes på at der bliver mulighed for / pligt til at skrive registreringsnummeret på plaketten, inden den sættes i bilen. Ligeledes igangsættes trykning af gæsteparkeringkort. Så snart dette er færdigt, få ejerforeningens medlemmer besked om udlevering/montering, afhentning af gæstekor m.v.**

## **Nyt fra udvalg:**

### **Det grønne udvalg:**

Iværksættelse af sortering af grønt affald:

**Dato for opstart er pt. udskudt pga coronakrisen. Ny startdato for sortering og afhentning af de tilhørende poser meldes ud, så snart det er muligt.**

Gennemgang af de grønne arealer.

**Udvalget vil snarest påbegynde gennemgangen af området.**

Maling af hegn m.v. (beboernes ansvar og forpligtelse)

**Tiden er nu inde til at planlægge den nødvendige maling af havehegnene (ejernes egen pligt og ansvar). Dette bør ske, så snart den gennemsnitlige dagstemperatur er over +5 grader. Maling i 2½ liter spande kan efter aftale afhentes på ejendomskontoret.**

### **Fællesudvalget:**

Mødereferater:

**Der afholdes møde i Fællesudvalget den 5.5. såfremt det er muligt.**

Fastlægning af ejerskabet af Fællesområdet:

**Henrik Malmberg gav en meget grundig redegørelse for de overvejelser der pt. gøres omkring ændringer af Nordens Plads og de evt. virkninger dette kan få på Fællesarealets benyttelse og udgiftsfordelingen. Han følger på bestyrelsens vegne meget nøje den igangværende ideudvikling m.v.**

## **10 Eventuelt:**

**Intet.**

Mødet slut kl. 21:10

Kommende møder: Onsdag den 6. maj kl. 19:00 og tirsdag den 16. juni kl. 19:00