

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde onsdag den 6. maj 2020 kl. 19:00. Mødet afholdes elektronisk via Skype.

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

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Administrator har videresendt et brev fra Frederiksberg Kommune hvori der sættes fokus på rent drikkevand til borgerne på Frederiksberg. I brevet opfordres ejerforeningen til at tilmelde ejerforeningen til www.giftfri-have.dk. Hjemmesiden er oprettet af Danmarks Naturfredningsforening, og ved tilmelding indgår ejerforeningen i optællingen af antal tilmeldte giftfri haver på Frederiksberg. Ved tilmelding støtter foreningen op om initiativet om et giftfrit Frederiksberg.

Ejerforeningen anvender ikke længere nogen form for gift i forbindelse med f.eks. ukrudtsbekæmpelse, og ejerforeningen kan således med god samvittighed tilmelde sig hjemmesiden. *Af hensyn til funktionen af det nu afsluttede LAR-projekt, er det IKKE tilladt at bruge kemiske ukrudtsmidler i egen have!*

Bestyrelsen besluttede at tilmelde ejerforeningen.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

P.g.a. forskellige forhold, bl.a. Corona-krisene, er der endnu ikke startet på den planlagte facadeudskiftning. Det er aftalt med HM Træ, at udskiftningen påbegyndes den 25. maj.

Malerarbejde: Det manglende på sydfacaderne samt påbegyndelse af første halvdel af nordfacaderne vil blive påbegyndt i løbet af den kommende uge.

Fejekosten, der skal male de resterende 102 skure/udhuse, er startet i denne uge. Arbejdet koordineres af ejendomsinspektøren, således at Fejekostens medarbejdere og malerne ikke generer hinandens arbejde.

Mandag den 27.april var der 1-års gennemgang af Tagprojektet. I gennemgangen deltog rådgivende ingeniør Ole Dam, ejendomsinspektør Gregers Schytt og direktør Dan Jørgensen fra Phønix A/S. Den foretagne 1 års gennemgang af tagene gav ikke anledning til bemærkninger. Den årlige lovpligtige sikkerhedsgennemgang aftenens faldsikringer påbegyndes inden sommerferien.

Udvidelse af affaldsskure: Den planlagte udvidelse er nu gennemført. Det nødvendige malerarbejde vil blive udført af Fejekosten. Udgiften til udvidelsen er ikke indgået i bestyrelsens forslag til budget for 2020! Der henvises til yderligere oplysninger under pkt. 4, Økonomi.

Den nødvendige etablering af belysning i 5 affaldsområder (lovpligtigt) er udskudt til efter sommerferien. Udgiften er ikke budgetlagt. Se videre under pkt. 4.

3 Henvendelse fra beboere:

Henvendelse om træer i altankummer:

En beboer har henvendt sig vedrørende beplantningen af de særlige altankasser, der er ved nogle af lejlighederne. Beboerne har fået hjælp til beplantningen af en havekonsulent.

Efter reparation af overboens plantekasse efter vandskade har beboeren konstateret, at deres eget afløb er utæt, og nu er de i tvivl om, hvad der er ok at plante i altankassen, samt hvorledes deres utætte altankasse skal/kan repareres, og hvad der vil være hensigtsmæssigt at plante i disse altankasser.

Bestyrelsens beslutning: Bestyrelsen henviser i denne forbindelse til Informationshæftet, hvoraf det bl.a. fremgår, at det er ejerens eget valg og ansvar at tilplante altankassen, såfremt dette ønskes. Det er ligeledes ejerens eget ansvar at sikre, at rodnettet fra det plantede ikke trænger ind og ødelægger altankassens afløb. Skulle dette alligevel ske, vil udgiften til reparationen være ejerens egen! Bestyrelsen opfordrer i denne forbindelse alle ejere med altankasser til at sikre, at beplantningen vedligeholdes, at store planter/træer reduceres og samtidig sikre, at afløbet fra altankassen fungerer.

Henvendelse om udvidelse af affaldsområder: En beboer kritiserer bestyrelsen for beslutningen om at udvide et antal affaldsområder på bekostning af inddragelse af dele af P-arealet. Beboeren er af den opfattelse, at udvidelsen ikke bør ske på bekostning af P-arealer.

Bestyrelsen har nøje overvejet dette, idet den eneste udvej ud over at inddrage en beskeden del af P-arealet er at flytte i alt 5 affaldsområder. Bestyrelsen har besluttet, at et fysisk flytning af affaldsområderne vil være et endnu større indgreb, så derfor er det besluttet at inddrage en beskeden del af P-arealerne. Det er desværre bestyrelsens generelle oplevelse, at der fortsat er ejere, der ikke i tilstrækkelig grad sorterer det affald, der afleveres i containerne! Det er særdeles uhensigtsmæssigt og desværre også i visse situationer udgiftskrævende for ejerforeningen, så alle opfordres til at være meget omhyggelige med at sortere affaldet, inden det bortskaffes! Er der ikke plads hvor man plejer at aflevere det, skal man gå til et andet affaldsområde!

Henvendelse fra beboer om tilskyndelse til bestyrelsen om at sælge den ledige inspektørbolig så hurtigt som muligt:

Bestyrelsen har tidligere i forbindelse med planlægningen af den desværre aflyste ordinære generalforsamling drøftet mulighederne / behovet for at sælge eller udleje lejligheden. Der er endnu ikke taget stilling til dette, og det vil blive taget op på et senere tidspunkt. Den tidligere ejendomsinspektør har bestyrelsens tilladelse til, bl.a. på grund af isolering i forbindelse med Corona-situationen, at bebo lejligheden indtil videre.

Henvendelse fra kommende beboere vedr. evt. nye facadepartier:

Vedkommende har købt en ejerlejlighed, der ikke har været vedligeholdt siden bebyggelsen start. Ifølge den nye ejer, skal lejligheden istandsættes for et meget betydeligt beløb, og den nye ejer spørger derfor til facadepartiernes stand, idet det vil være hensigtsmæssigt, såfremt dele af disse skal udskiftes, at dette kan ske i forbindelse med renoveringen.

Facadepartierne er pt. ikke med i planen for 2020, men ejendomsinspektøren og HM Træ vil snarest besigtige facaderne og vurdere om en udskiftning i et eller andet omfang skønnes nødvendig.

Bestyrelsen vil senere vurdere resultatet af besigtigelsen. Som udgangspunkt er der disponeret over de afsatte midler til udskiftning af facadepartier i 2020.

4 Status på økonomi:

Økonomi pr. 30.04.20:

Pr. 01.05.20 er der ingen restancer! Det sidste udestående er blevet indbetalt, men der udstår stadig et mellemværende mellem en ejer og administrator/advokat vedr. de skyldige omkostninger i forbindelse med diverse fogedsager, berammet tvangsauktion m.v. Dette er pt ikke et problem for ejerforeningen.

Der er ingen særlige bemærkninger vedr. den økonomiske status pr. 01.05.20. Der er en række store vedligeholdelsesarbejder, der endnu ikke er igangsat (facadepartier 1,4 mio, maling af sydfacader 225.000,-, maling af halvdelen af nordfacaderne 800.000,-, maling af udhuse 250.000,-)

Den likvide beholdning pr 01.05.20 er ca. kr. 3,2 mio. Indtægt for perioden 01.06.31.12.20 er ca. 3,4 mio.

Ønskede aktiviteter, der ikke indgår i det af bestyrelsen udarbejdede budget for 2020 i forbindelse med (den udsatte) generalforsamling:

A: Etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger på Johannes V Jensens Alle:

Det er igennem en lang periode konstateret, at kørsel på JVJ i mange tilfælde sker med en alt for høj hastighed! Der bor familier med småbørn ud til vejen, og det er ikke betryggende, at der ikke altid tages hensyn til dette.

Bestyrelsen har drøftet etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger (3 ”bump” og 30 km) og efter dialog med Frederiksberg Kommune (Vej og Park), har bestyrelsen bedt Park I om en udtalelse til forslaget. Park I har accepteret etablering af hastighedsdæmpning. Park I vil gerne have hastighedsbegrænsningen på 30 km skal gælde hele JVJ. Forslaget er nu videresendt til Vej og park, der skal indhente en udtalelse fra Politiet.

Etableringen vil medføre en ca. udgift som efterstående:

Etablering af 3 bump 30km (ZL) kr. 102.000,- + moms

Opstregning med ”skaktern” kr. 10.600,- + moms

Pullerter (ind mod Roskildevej) kr. 13.700,- + moms

I alt kr 126.300,- + moms Incl. moms kr. 157.875,-

Skiltning med 30 km og 3 bump ca.kr 25.000,- + moms Incl. moms kr. 31.250,-

I altkr.189.125,-

Bestyrelsen besluttede at iværksætte de hastighedsdæmpende foranstaltninger og finansiere udgiften af de likvide midler.

B: Afholdelse af udgiften i forbindelse med udvidelse af affaldsområderne:

Den iværksatte udvidelse af affaldsområderne (på foranledning af Frederiksberg Renovation) er ikke budgetlagt i det af bestyrelsen udarbejdede forslag til budget for 2020.

Håndværkerudgifter kr. 87.300,- + moms I alt kr. 109.125,-

Maling af nyt træ (Fejekosten) kr. 12.950,- + moms I alt kr. 16.188,-

Etablering af lys i 5 affaldsområder:

Tilbud fra DS El-Teknik (skal først etableres efter sommerferien) I alt kr. 55.000,- incl moms.

Samlet udgift kr. 180.313,-

Bestyrelsen besluttede at iværksætte ovenstående og finansiere det via foreningens likvide midler.

Varmeregnskab 2019:

På baggrund af det modtagne varmeregnskab er der gennemført en analyse af forbruget i de forskellige lejlighedstyper. Denne analyse viser betydelige udsving i forbruget i ens lejligheder, og dette har været drøftet med ISTA. ITAS' aflæsning er tilsyneladende i orden, så kan må måske være andre årsager til udsvinget i forbruget end fejlaflæsning? Beboere med meget stort udsving fra gennemsnittet (meget lille / meget stort forbrug) vil blive kontaktet som indledning til en dialog.

5 Status på vedligeholdelsesarbejder:

Der henvises her til bl.a. bemærkninger under pkt. 2 og pkt 4.

Ny vedligeholdelsesplan/ 5-års plan. Udgifterne til denne er indregnet i budgetforslaget for 2020 og det er aftalt, at ingeniør Ole Dam og ejendomsinspektøren aftaler en tidsplan, således at der kan ligge forslag til en ny plan til bestyrelsens behandling på det første bestyrelsesmøde efter sommerferien.

6 Generalforsamling – hvornår?

Bestyrelsen vil ikke beslutte en dato for afholdelse af generalforsamlingen før der er udmeldt yderligere fra regeringens side om muligheden for at afholde møder med større forsamlinger.

7 Brug af ProBo i foreningen – opfølgning:

Der er pt. tilmeldt 65 brugere til ProBo, og det er ikke tilstrækkeligt til at bestyrelsen lige nu kun vil anvende ProBo til kommunikation til beboerne

Beboerne opfordres kraftigt til at tilmelde sig ProBo. Bestyrelsen vil samtidig udsende en opfordring til beboerne om en nødvendig tilmelding. En overgang til ProBo som bl.a. kommunikationsværktøj vil på en række områder både lette-og sikre den nødvendige kommunikation mellem bestyrelsen og ejerne og omvendt.

8 Status på, og sortering af det grønne affald m.v.:

Hvornår skal ordningen påbegyndes?

Udlevering af de særlige affaldsposer?

Endelig information til beboerne?

Bestyrelsen har endnu ikke modtaget det endelige materiale fra Frederiksberg Renovation. Så snart dette foreligger, vil der blive udsendt særlige retningslinjer for sortering af biologisk affald.

9 Nyt fra udvalg mm:

Initiativer fra Det Grønne Udvalg:

Udvalgets gennemgang af hegn, blomsterkummer og andet på udearealerne påbegyndes den 12. maj!

Fællesarealet:

Intet. Det planlagte møde blev aflyst p.g.a. Coronasituationen. Nyt møde er fastlagt til den 2. juni.

P-kort og gæsteparkering:

Bestyrelsen besluttede at sende en P-tilladelse gældende for 20/21 i trykken. Bliver trykt i en størrelse, der passer til en plastlomme til forruden. Udleveres til beboerne så snart det er færdige. Har husstanden 2 biler, udleveres en P-tilladelse til hver bil. Samtidig udleveres 2 gæsteparkeringskort til hver husstand. Disse skal forsynes med adressen på den beboer, der udleverer gæsteparkeringskortet, der skal placeres let synlig i bilens "ferrude".

10 Eventuelt:

Intet.

11 Næste møder:

Tirsdag den 16. juni 2020 kl. 19:00

Mødet slut kl. 20:45