

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

### ***Referat af bestyrelsens møde mandag den 17. august 2020 kl. 19:00***

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

## ***Dagsorden:***

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

Restancer pr. 01.06.20: Der er restancer fra 1 lejlighed under salg. Der er aftale med advokaten om betaling af den skyldige ejerforeningsafgift.

Fra foreningens administrator har bestyrelsen fået en reminder vedr. ejerforeningens forpligtelser i forbindelse med lovgivningen GDPR (Databeskyttelsesforordningen).

GDPR: Databeskyttelsesforordningen/Persondataforordningen er det samme. GDPR står for General Data Protection Regulation og er en lovgivning, som er indført af EU, og fra 25.05.2018 skal alle virksomheder/ejerforeninger efterleve forordningen.

#### 5 vigtige GDPR-regler:

Føre en fortegnelse (over medlemmerne),

Dokumentere at lovgivningens principper for god databehandling efterleves.

Dokumentere at foreningen har indført passende tekniske og organisatoriske foranstaltninger.

Oplyse medlemmer og andre interessenter om hvordan deres data behandles

Bevise, at foreningen efterlever lovgivningen f.eks. hvis der anvendes samtykke, databehandlere m.v.

***Bestyrelsen besluttede, at formanden, Tim Thøgersen, tager initiativ til at få det nødvendige arbejde iværksat, således at ejerforeningen overholder den gældende lovgivning.***

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

**Sortering af affald:** Det må desværre atter en gang konstateres, at nogle beboere endnu ikke har forstået, at der i bebyggelsen er en vis form for sortering af affald (Restaffald, Papir, Pap, Plastik, Metal, Batterier). Vi har desværre igen konstateret, at der f.eks. i beholdere til Restaffald bliver smidt haveaffald, byggeaffald, pap og plastic. **DETTE SKAL SORTERES!** Hvis dette ikke sker,

så skal ejerforeningen betale ekstra for at få afhentet affaldet, og det er urimeligt for fællesskabets skyld!

**Byggeaffald, hårde hvidevarer m.m.**, skal man selv fragte til en genbrugsstation! Der kan i visse tilfælde aftales en anden ordning med Gregers! Haveaffald skal lægges i de særlige beholdere ved ejendomskontoret, og **IKKE i Restaffald!**

#### Malerarbejde på sydfacaderne:

Der mangler maling af sydfacaderne på 4 Skel. Gregers har møde med maleren i indeværende uge, og derefter iværksættes restarbejdet.

#### Malerarbejde på nordfacaderne:

Den aftalte halvdel af maling af nordfacaderne i budgetåret 2020 er afsluttet. Den anden halvdel af nordfacaderne budgetlægges og males i 2021.

#### Malerarbejde på udhusene:

Fejekosten har afsluttet malingen af alle udhuse.

#### Generel vedligeholdelse/småreparationer i forbindelse med malerarbejdet:

Der mangler desværre en del småreparationer. Gregers og HM Træ har gennemgået manglerne, og restarbejdet afsluttes inden udgangen af oktober.

#### Værktøj, værktøjskasse:

Der samles en lånekasse med håndværktøj, som efter aftale med Gregers kan lånes af ejerforeningens medlemmer. Man skal huske at aflevere værktøjskassen efter endt brug.

#### Maskiner:

Der indkøbes en kantskærer til foreningens græsarealer.

#### Diverse vedrørende ejendomskontoret:

Der skal i 2021 gennemføres en del reparationer, malerarbejde m.v. på ejendomskontoret. Der indhentes priser, således at de nødvendige midler kan indarbejdes i budgetforslaget for 2021.

#### Asfaltarbejdet:

Der er desværre konstateret en del "lunker" på de nyasfalterede P-pladser. Gregers har fotodokumenteret disse, og reparation er aftalt med firmaet. Det skal dog afvente køligere vejr, før det kan udføres.

Ligeledes er der fortsat problemer omkring de chaussesten, som Zacho Lind har omlagt på Johannes V Jensens Alle. Dette vil ligeledes blive genoprettet.

### ISTA, fjernvarmeforsyning/ aflæsning/forbrug:

Frederiksberg Kommune har på forespørgsel oplyst, at det er korrekt, at der er forskel i enhedsprisen på fjernvarme målt på radiatormålere og enhedsprisen målt på gulvarmemålere (hvor dette er installeret og anmeldt). Det begrundes bl.a. i to forskellige måder at måle forbruget på.

På en forespørgsel hos ISTA er det blevet oplyst, at varmemålerne i ejerforeningen i løbet af de næste 2-3 år skal udskiftes med mere tidssvarende målere. Udskiftningen skal betales af den enkelte ejer. Bestyrelsen undersøger, om der i den forbindelse kan opsættes enhedsmålere, således at der bliver et forhåbentlig mere retvisende forbrug hos den enkelte forbruger til forskel fra afregningen i dag, der baserer sig på fordelingstal.

### 5-års vedligeholdelsesplan:

Udarbejdelsen af den nye 5-årsplan for vedligeholdelse er igangsat den 17.8. Det er aftalt med den rådgivende ingeniør, at der skal foreligge en ny vedligeholdelsesplan senest den 01.10.20.

### Facadeudskiftninger/STOFA:

Der har desværre været problemer med overrevne fiberkabler i enkelte tilfælde omkring udskiftning af vinduespartier. Det er aftalt med STOFA, at de fjerner og genetablere forbindelsen forud for udskiftningen af vinduespartier, såfremt det skønnes at være det mest hensigtsmæssige. Ejerforeningen afholder udgifter hertil.

### Flade tage på tilbygningerne:

De steder, hvor tilbygningerne er på 2 etager, er tagene renoveret i forbindelse med den generelle tagfornyelse. På tilbygninger med kun én etage, er tagene ikke renoveret. Der er pt. en vandskade på 1 tag, og det undersøges forud for reparation, om det vil være mere hensigtsmæssigt at fjerne stenene på taget, forny isoleringen og få pålagt nyt tagpap oven på en ny isolering. Der vil snarest blive taget stilling til måden for renoveringen, når der er modtaget tilbud fra håndværkerne.

## **3 Henvendelse fra beboere:**

En beboer har henvendt sig omkring et stigende med duer omkring deres lejlighed. Efter aftale har ejendomsinspektøren aftalt, at hvis beboeren ønsker det, vil ejerforeningen forsøgsvis indkøbe ”en skræmmefugl” (en ”drage” på en lang stang), og forsøgsvis opstille den hos beboeren. Dette overvejer beboeren.

## **4 Det grønne udvalg, P-udvalget:**

Udvalget vil i løbet af august/september igen gennemgå bebyggelsen ud fra de tidligere udleverede bemærkninger om ændringer til de beboere, hvor ændringer/øget vedligeholdelse blev skønnet nødvendigt for at opretholde en fornuftig samlet vedligeholdelsesstandard. Udvalget vil de steder, hvor de ønskede ændringer ikke endnu er blevet udført, igen gøre ejerne opmærksom på de ønskede ændringer og i de tilfælde, hvor vedligeholdelsen ikke bliver udført, vil bestyrelsen overveje at få

vedligeholdelsen gennemført for den enkelte ejers regning. Ejendomsinspektøren vil gerne være behjælpelig med evt. at formidle kontakt til diverse håndværkere, hvis dette måtte ønskes.

Opfølgning på brugen af det udleverede P-tilladelser. Det fungerer stort set uden vanskeligheder på de 4 private P-pladser, medens det ikke helt er slået igennem på JVJ, der er en privat fællesvej. Bestyrelsen vil overveje, om der skal rettes henvendelse til Park I og derefter til Frederiksberg Kommune for evt. at få indført de kommunale P-regler på både JVJ og Betty Nansens Alle?

## **5 Status på økonomi:**

Bestyrelsen har besluttet at sætte lejligheden Askeskellet 22, 2. (tidligere bolig for ejendomsinspektøren) til salg. Efter vurdering af flere mæglere har bestyrelsen besluttet at give salgsopgaven til HOME, der mener lejligheden skal udbydes til kr. 3.695.000,00. Der er indgået en kommissionsaftale gældende for 3 måneder med mulighed for stop eller forlængelse.

I forbindelse med afhændelsen af lejligheden, har bestyrelsen rettet henvendelse til foreningens revisor for at få afklaret eventuelle skatteforhold. Efter revisorens undersøgelse og tilbagemelding må det desværre konstateres, at ejerforeningen er skattepligtig af salgssummen. Under forudsætning af, at lejligheden bliver solgt til den udbudte pris, skal ejerforeningen betale ca. kr. 450.000,00 i skat! Trist, men sådan er reglerne åbenbart.

Revisoren er efterfølgende anmodet om en udtalelse, såfremt bestyrelsen enten af egen drift eller på en generalforsamling bliver anmodet om at udbetale provenuet til de enkelte ejere. Revisoren udtaler i den anledning, at foreningens skattepligt ikke ændres, og samtidig bliver den enkelte ejer skattepligtig af et evt. udbetalt beløb. Revisoren udtaler samtidig, at ejerforeningens medlemmer ikke kan gøre krav gældende om udbetaling.

Bestyrelsen vil i forbindelse med den kommende budgetlægning overveje flere forskellige modeller for anvendelse af provenuet og evt. en kombination af flere forskellige tiltag.

### Økonomisk vurdering/status pr. 15.08.20:

Indtægter: Der er indbetalt i alt 3 kvartaler af det årlige ejerforeningsbidrag svarende til kr. 5.256.083,-

### Drift og renholdelse:

Budget: Kr. 3.859.000,-,- Forbrug til dato: Kr. 2.327.048,-,- Det samlede budget overholdes.

### Vedligeholdelse:

Budget kr: 3.725.000,- Forbrug til dato Kr. 2.271.654,- Restbudget pr dato: kr 1.453.345,- Der mangler en række større regninger på området, herunder ca. 650.000,- vedr. udskiftning af vinduespartier, ca. 180.000,- rest for maling af sydfacaderne, ca. 50.000,- for maling af udhuse samt en række mindre fordringer. Hertil kommer bl.a. ca. kr. 185.000,- til etablering af bump på JVJ, incl. skilte m.v. (ikke budgetlagt).

Det samlede budget forventes at blive overholdt.

Administration:

Budget Kr. 386.000,- Forbrug kr. 150.000,- Her mangler bl.a. 2. halvdel af administrators honorar på kr. 115.000,- Restbudget pr. dato kr. 230.000,-Det samlede budget forventes overholdt.

**6: Fastsættelse af dato og foreløbig dagsorden for den ordinære generalforsamling, der jf. vedtægerne skulle være afholdt i marts måned, men som blev udsat pga Coronaepidemien:**

Bestyrelsen har besluttet, under forudsætning af, at der ikke sker yderligere indskrænkninger af størrelsen på forsamlinger, at den ordinære generalforsamling afholdes **mandag den 7. september 2020 kl. 19:00 i Frederiksberghallerne!**

Den foreløbige dagsorden ser således ud:

Ordinær generalforsamling mandag den 7. september 2020 kl. 19:00 i Frederiksberghallerne:

Jf. vedtægternes § 12, skal ordinær generalforsamling afholdes inden udgangen af marts måned. *Dette kunne desværre ikke lade sig gøre pga coronakrisen.*

Jf. vedtægternes § 14, ”.. har ethvert medlem ret til at få et angivet emne derunder bestyrelsens beslutninger behandlet på generalforsamlingen.

Indkaldelse til ordinær generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel med angivelse af endelig dagsorden og med diverse bilag lagt på foreningens hjemmeside, herunder formandens skriftlige beretning, det reviderede regnskab, forslag til budget og ejerforeningsbidrag, vedligeholdelsesplan og evt. bilag til brug for drøftelse af evt. beboerforslag.

Endelig dagsorden til generalforsamlingen udsendes i god tid inden generalforsamlingen.

Foreløbig dagsorden til den ordinære generalforsamling, jf. vedtægterne (jf. § 12):

1: Valg af dirigent. *Bestyrelsen foreslår advokat Martin Sigsgaard, Advokaterne i Rosenborggade (administrator).*

2: Valg af referent. *Bestyrelsen foreslår regnskabsfører Elisabeth Eibye, Advokaterne i Rosenborggade (administrator).*

3: Valg af 3 stemmetællere.

4: Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år. *Ved formand Tim Thøgersen.*

5: Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor. *Alex Broksø forelægger det reviderede regnskab til godkendelse.*

6: Forelægges af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse. *Pga coronakrisen, er udarbejdelsen af den 5-årige vedligeholdelsesplan i samarbejde med ejerforeningens rådgivende ingeniør udsat til efter sommerferien. Den forventes at blive udarbejdet i god tid inden der skal lægges budget for 2021 ++.*

7: Forelæggelse til godkendelse af budget for 20. 20. *Alex Broksø forelægger det at bestyrelsen foreslåede budget for 2020 ++ til vedtagelse, herunder forslag til et uændret ejerforeningsbidrag i 2020.*

8: Indkomne forslag.

9: Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleant.

*Økonomiansvarlig Alex Broksø er på valg for en 2-årig periode frem til den ordinære generalforsamling i marts 2022. Modtager genvalg.*

*Bestyrelsesmedlem Helge Skielboe er på valg for en 2-årig periode frem til den ordinære generalforsamling i marts 2022. Han modtager ikke genvalg. Bestyrelsen indstiller suppleant Henrik Malmberg valgt til ledige bestyrelsespost.*

Valg af suppleanter: *Der skal vælges 2 suppleanter. 1 suppleant skal vælges for 2 år, og 1 suppleant skal vælges for 1 år.*

*Bestyrelsen ønsker meget gerne valgt mindst 1 suppleant, der har interesse for økonomi og budgetter, idet den nuværende økonomiansvarlige Alex Broksø ønsker at stoppe i bestyrelsen ved generalforsamlingen i 2022, såfremt han bliver genvalgt for en 2-årig periode i september 2020.*

10: Valg af revisor. *Bestyrelsen foreslår genvalg af revisor Jørgen Joost, Joost og Partnere, Rødovre.*

11: Eventuelt.

### **7 Afholdelse af afskedsreception for Søren Hansen:**

Afskedsreceptionen for Søren Hansen planlægges afholdt den 17.9. evt. timeforskuet hvis der forventes mere end 100 deltagere. Nærmere herom senere via ProBo.

### **8 Brug af ProBo i foreningen – opfølgning:**

Der mangler desværre tilmelding fra en del husstande. Tim Thøgersen følger op på dette med bl.a. en skriftlig henvendelse i postkasserne til de, der endnu ikke er tilmeldt.

### **9 Nyt fra udvalg:**

Kort drøftelse af det sidste referat fra møde i Fællesudvalget.

### **10 Eventuelt:**

Intet.

Møde slut: 21:05

Næste møder: 21.09., 19.10., 22.11. (budgetmøde).