

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 21. september 2020 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Alex Broksø (referent), Henrik Malmberg,
Karen Nørreballe, Kenneth Holm Petersen (suppleanter),
Afbud: Dennis Kristensen, Neel Kragh.
Gregers Schytt (ejendomsinspektør)

Dagsorden:

1 Meddelelser fra administrator:

Det sidste år har der verseret flere sager i Fogedretten vedrørende betaling af diverse forpligtelser over for ejerforeningen mellem en ejer og ejerforeningen. Disse sager er nu trukket tilbage fra Fogedretten, idet ejeren har betalt sit udestående incl. diverse omkostninger i forbindelse med sagerne i Fogedretten.

2 Konstituering efter generalforsamlingen:

Konstituering:

Formand: Tim Thøgersen.

Økonomiansvarlig: Alex Broksø

Udvalg:

Det grønne udvalg: Henrik Malmberg, Dennis Kristensen, Neel Kragh, Karen Nørreballe, Gregers Schytt.

Fællesudvalget: Henrik Malmberg, Kenneth Holm Pedersen (Økonomimødet i Fællesudvalget: Tim Thøgersen).

Udvalg vedr. affaldssortering: Birgit og Ole Søderberg Hansen, Askeskellet 10 (beboere), ejendomsinspektør Gregers Schytt.

Bestyrelsens repræsentant i udvalget vedr. el-ladestandere: Alex Broksø.

Bestyrelsens repræsentant i udvalget for legepladser: Karen Nørreballe.

3 Bestyrelsen: forretningsordenen, mulig revision:

Bestyrelsens generelle opfattelse af den gældende forretningsorden er, at den fuldt ud dækker bestyrelsens arbejde. Enkelte konsekvensrettelser vil dog være hensigtsmæssig inden den rettede forretningsorden lægges på hjemmesiden. Tim Thøgersen retter og lægger på hjemmesiden.

Opfølgning på tilmeldingerne til ProBo. Der er tilmeldt ca. 140 som brugere af ProBo, men da en del ejere har benyttet sig af muligheden for at tilmelde flere af husstandens medlemmer som brugere (hovedsageligt samlevere), betyder det, at der fortsat mangler en del beboere i kommunikationssystemet. Tim Thøgersen vil sammen med administrator søge at afdække, hvilke husstande, der ikke er tilmeldt, og disse vil så få en skriftlig opfordring til at tilmelde sig snarest. Det er endvidere besluttet, at det hidtidige system (mails) til beboerne om ”stort og småt”, ikke vil blive benyttet efter 31.12.20.

Opfølgning på arbejdet omkring GDPR (Databeskyttelsesforordningen): Tim Thøgersen gav en kort status, der blev taget til efterretning.

4 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Affald: atter, atter, atter engang er det nødvendigt at påpege denne urimelige affaldshåndtering! Hvis den container, man plejer at benytte er fyldt eller stopfyldt, skal man I K K E bare fylde endnu mere i den, og slet ikke stille affaldet eller usammenfoldede papkasser på jorden ved siden af containeren. Det bliver I K K E fjernet af renovationen! Det skal vores personale så gøre.

I skal i stedet gå til den nærmeste anden container og placere jeres affald korrekt.



Diverse oplysninger m.v. vedr. Skellene: Det er desværre i flere tilfælde sket, at beboere/håndværkere, der er i gang med reparations- eller renoveringsarbejde, trækker/kører deres trailere til byggeaffald m.m. på gangarealerne ind til lejlighederne. Disse tunge trailere ødelægger flisebelægningerne, og en sådan kørsel må IKKE finde sted. Trailere må sættes på den nærmeste P-plads, og så må affald transporteres TIL traileren. I sådanne tilfælde vil ejerne bære udgiften til en evt. genopretning af flisebelægningen!

Status på tømrerarbejder, nyt firma igangsat: Det nye firma er gået i gang med at reparere konstaterede skader på vinduer m.v. på nordfacaderne. HM Træ følger op på manglerne på sydfacaderne. Hvis man som beboer kan konstatere, at der fortsat mangler udbedringer, bedes man venligst pr mail kontakte Gregers.

Status på murerarbejde: Nyt murerfirma (Peter Lohse (PL)), er gået i gang med at reparere mindre skader på murværket i bebyggelsen.

Status vedr. arbejdet i Det grønne udvalg – der bør planlægges en opfølgende gennemgang mht de tilrettevisninger, der blev givet i foråret: Udvalget mødes onsdag den 23.09. for gennemgang/opfølgning på påpegede reparationer/vedligeholdelsesarbejder fra foråret, der påhviler den enkelte ejer (f.eks. opretning og maling af hegn, fjernelse/beskæring af beplantning m.v. i blomsterkummerne, m.m.). Ved konstatering af fortsatte mangler, vil den enkelte beboer få besked fra udvalget. Hvis udbedring derefter ikke finder sted, vil ejerforeningen iværksætte udbedringen/vedligeholdelsen for den enkelte beboers regning!

(Det afgående bestyrelsesmedlem Helge Skielboe vil deltage i udvalgets første kontrolgennemgang som tidligere medlem af udvalget).

Træer på skellene – plan for nyplantning m.v.: Enkelte træer, bl.a. på Lærkeskellet skal udskiftes. Det overvejes fortsat, om der er ”skel”, hvor det vil være nødvendigt f.eks. pga ødelagte flisebelægninger på gangarealerne, risiko for at træernes rødder ødelægger kloakken, hvor det inden for en kortere årrække vil være nødvendigt at fjerne alle gamle træer og nyplante. Gregers indhenter overslag på fjernelse og nyplantning, således at der evt. kan tages højde for det i kommende budgetlægninger.

Renovering af tagene på de lave tilbygninger vedr. 33 lejligheder: Der er indhentet tilbud fra Kastrup Tag på fornyelse og renovering af tagene på de lave tilbygninger, hvor der enkelte steder er konstateret begyndende utætheder. Tagenes belægning består i dag af tagpap pålagt direkte på taget, oven på pappet er placeret isolering og oven på denne er lagt sten. Ved renoveringen fjernes stenene, det underliggende tagpap kontrolleres for skader, der pålægges ny isolering og oven på isoleringen pålægges tagpap. De nuværende løse sten på tagene vil ikke blive lagt op igen! I samme forbindelse søges tagets nuværende afløb forbedret.

Tilbuddet fra Kastrup Tag er blevet forelagt for ejerforeningens rådgivende ingeniør, og denne har sagt ok for udbedringen. Der er i budgettet for 2020 afsat kr. 150.000,- til udbedring af evt. skader på tilbygningernes tage. For dette beløb kan der i indeværende år udskiftes tage på 7 udbygninger. Det er bestyrelsens ønske, at der i kommende budgetter søges indarbejdet beløb, så de resterende tage kan fornys i løbet af max 2-3 år.

Når arbejdet med de 7 tage påbegyndes, vil Kastrup Tag oplagre materialer ved siden af en af de store affaldspladser ud mod Skellet.

Facader – bl.a. fjernelse af sorte striber: Gregers er i kontakt med 2 firmaer, der vil afgive tilbud på fjernelse af de sorte striber på det gule murværk. Den nødvendige økonomi søges indarbejdet i de kommende budgetter.

Skadedyr: Der er desværre enkelte steder konstateret rotter på området. Bliver man opmærksom på dette, er det meget nødvendigt at man hurtigst muligt kontakter kommunens skadedyrsbekæmpelse. Bestyrelsen overvejer fortsat, om der er systemer, der giver mulighed for at komme rotterne til livs, men lige nu er ”frygten”, at hvis man forsøger at bekæmpe rotterne ved kloakkernes indløb på området, så vil disse søge op og ind i nærområderne, f.eks. Fællesarealet, og det er også u hensigtsmæssigt. Bestyrelsen vil i overvejelserne bl.a. overveje den dyre løsning med elektriske rottefælder i kloakkerne, selv om det ikke pt. er sandsynliggjort, at det vil fjerne rotterne helt.

Opfølgning på reparation af asfaltarbejdet på P-pladserne og chaussesten på JVJ: P-pladserne har fået oprettet (forhåbentlig) de konstaterede ”lunker”, men der er ikke umiddelbar tilfredshed med måden, det er gjort på. Gregers holder fast i dialogen med NCC. Der mangler fortsat at blive rettet op på chaussestenene på JVJ, og også her er Gregers i dialog med Zacho Lind, der har ansvaret for genopretningen (men de er desværre pt. ”lidt tunge at danse med”).

5 Henvendelse fra beboere:

Ingen.

6 Status på økonomi pr. 17.09.20:

Restancer: Ingen

Drift og renholdelse: Forventes et mindre forbrug på ca. kr. 350.000,- i forhold til det budgetlagte (mindre forbrug på bl.a. snerydning, vejsalt, ukrudtsbrænding m.v.).

Vedligeholdelse: Der forventes pt. et mindre forbrug på det samlede område i størrelsesordenen 100-150.000,- i forhold til det budgetlagte.

Administration: Forventes at den samlede konto balancerer.

Samlet likviditet pr. 17.09.: Kr. ca. 1,5 mio.

Grundfond: Kr. 2.460.000,- (obligationsbeholdning).

Status på salg af lejligheden Askeskellet 22.2.:

Home Frederiksberg har haft lejligheden i udbud til kr. 3.695.000,-

Der har, jf. oplysninger fra Home, været en del til de annoncerede fremvisninger.

Bestyrelsen har nu modtaget et konkret tilbud på kr. 3,600.000,- med overtagelse 2-3 måneder efter salget af nuværende bolig (også i bebyggelsen), således at der kan blive mulighed for en istandsættelse af lejligheden inden indflytning.

Bestyrelsens flertal har, efter drøftelse, valgt at acceptere det afgivne tilbud og de opstillede krav. Det er endvidere besluttet at lade en advokat gennemgå tilbuddet, således at der ikke er juridiske komplikationer i forbindelse med en salgsaftale på det foreliggende grundlag.

I forbindelse med et evt. salg, skal ejerforeningen svare skat af salget, jf. notat fra foreningens revisor på ca. kr. 500.000,-'

Når et evt. salg er på plads, skal bestyrelsen træffe beslutning om anvendelsen af nettoprovenuet på ca. kr. 3 mio.

7 Generalforsamlingen status og opfølgning:

Justering og godkendelse af referat fra generalforsamlingen.

Der er enkelte forslag til rettelser af det modtagne udkast til referat, og når disse er foretaget og godkendt af dirigenten for ejerforeningens formand, bliver referatet lagt på foreningens hjemmeside.

8 Nyt fra udvalg:

Intet.

9 Eventuelt:

Evaluering af afskedsreceptionen for Søren Hansen den 17.09.20.

Når bortses fra bestyrelsens forglemmelse med at bestille drikkevarer til receptionen, er det opfattelsen, at den foregik på den ønskede måde og til forhåbentlig stor tilfredshed for Søren Hansen. Der kunne i hvert fald måles tilfredshed på antallet af fremmødte og de medbragte gaver.

Mødet slut: 21:00

Næste møder: 19.10., 23.11. (budgetmøde).