

Bestyrelsen Domus Vista Park III

Referat af bestyrelsens møde mandag den 23. november 2020 kl. 19:00

Deltagere: Tim Thøgersen (fmd), Neel Kragh, Alex Broksø (referent), Henrik Malmberg, Karen Nørreballe (suppleant), Gregers Schytt (ejendomsinspektør).

Afbud: Dennis Kristensen, Kenneth Petersen (suppleant).

Dagsorden.

7 Sortering af bio-affald og udlevering af opbevaringskurv og grønne sække til bio-affald:

I løbet af uge 48 vil der til alle boliger blive uddelt en grøn affaldsspand fra Frederiksberg Kommune samt 2 ruller GRØNNE, GENNEMSIGTIGE PLASTPOSER, der alene skal anvendes til lejlighedernes grønne bio affald (spand og plastposer vil blive stillet ved lejlighederne hovedtrappe; hvis der er 2 lejligheder i opgangen, vil der være 1 til hver lejlighed).

Der SKAL anvendes grønne, gennemsigtige plastposer (a.h.t. den automatiske sortering, hvor plastposerne sorteres fra)! Der kan anvendes andre og større poser, hvis det ønskes, men de SKAL være grønne og gennemsigtige.

Der opsættes i gården ved ejendomskontoret et grønt skab, der vil indeholde ekstra, små grønne poser til afhentning. Man anmodes venligst om IKKE AT HAMSTRE plastposer, men kun tage til 2 ruller af gangen!!!! (Kode på skabets hængelås er som sædvanlig 8969).

Samtidig vil der i alle affaldsskure blive opstillet særlige affaldsbeholdere til biologisk affald, jf den medsendte vejledning fra Frederiksberg Kommune.

Samtidig med udleveringen og opsætning af nye, store affaldsbeholdere, vil det ikke længere være korrekt at aflevere biologisk affald i det store beholdere til Restaffald!!!!

Sorteringsordningen træder i kraft med øjeblikkelig virkning!

1 Meddelelser fra administrator:

På vegne af Danske Bank, anmoder administrator om billedokumentation m.v. for 3 bestyrelsesmedlemmer! Det m desværre på denne baggrund konstateres, at der tilsyneladende er rod hos Danske Bank, idet der tidligere er indsendt dokumentation i hht Hvidvaskloven på ALLE bestyrelsesmedlemmer. Da ejerforeningen ikke længere benytter Danske Bank til de daglige bankforretninger overvejes det at lukke kontoen i Danske Bank.

2 Meddelelser fra ejendomsinspektøren:

Status på tømrernes reparationsarbejder:

Sydfacaderne: Der arbejdes fra HM Træs side ihærdigt for at komme igennem rækken af reparationsarbejder, der er konstateret på sydfacaderne i forbindelse med det afsluttede malerarbejde. Det må desværre konstateres, at der i overgangen mellem ejendomsinspektørerne ikke er blevet fremsendt de korrekte lister, og derfor er reparationsarbejde desværre kommet for sent i gang. Det kan allerede nu konstateres, at arbejdet aht vejrliget desværre ikke helt bliver afsluttet i 2020. Der henstår reparationer for ca. kr. 50.000,-, der først gennemføres i foråret, når vejrliget tillader det.

Nordfacaderne: Reparationsarbejdet på baggrund af malerarbejdet på den første halvdel af nordfacaderne varetages af firmaet Janus Olsen, der er godt i gang. Det forventes at Platan-, Birke-, Bøge-, Linde- og Askeskellene bliver afsluttet i indeværende år.

Det har desværre vist sig, at der er behov for betydeligt flere reparationer end først planlagt. Dette betyder dels, som nævnt oven for, at den første halvdel ikke kan afsluttes i indeværende år, og dels at det er nødvendigt at budgettere i 2021 med et betydeligt beløb til reparationsarbejder vedr. nordfacaderne, end det tidligere overslag har vist. Reparationsarbejderne kan økonomisk godt betale sig, idet gode reparationer forlænger de eksisterende vinduers levetid uden at de helt udskiftes.

Status på murerarbejde, bl.a. reparation af tæringer ved vinduerne i vestgavlene: Det har desværre vist sig, at det er nødvendigt at udskifte fugerne over alle vinduer i vestgavlene, og dette er budgetmæssigt ikke planlagt i 2020. Det viser sig, at det ilagte jern i fugerne over vinduerne er rustet, og det er nødvendigt at fjerne fugerne, fjerne det ilagte jern, lægge nyt jern ind og fuge op på ny. Dette arbejde fremskyndes så meget som muligt for at mindske evt. skadesvirkninger.

Renovering af de første 8 tage på de lave tilbygninger: Desværre har Kastrup Tag været ramt af corona blandt medarbejderne, og dette har påvirket tidsplanen for renoveringsarbejdet. Arbejdet skrider nu frem som planlagt, og det forventes afsluttet medio december.

Der planlægges afsat midler i budgettet for 2021 til renovering af 14 tage og de resterende 11 forventes budgetlagt til renovering i 2022.

Affaldsområderne ”Skurene”): Har nu den størrelse de skal have. De er malet og de gamle låger er fjernet, og der er påsat jernskinner på stolperne for at mindske generne i forbindelse med tømning.

Affaldsområderne forsynes alle i uge 48 med store beholdere til bioaffald.

Træbeskæring af skellene: Træbeskæring af skellene er i det store og hele afsluttet for indeværende år. Der vil dog løbende i mindre omfang i en periode finde specialbeskæring sted af tæer, der skal have en særlig ”pleje”. Beskæringen udføres af vores faste medarbejder, Jørgen, fra Fejekosten.

3 Status på den aktuelle økonomi:

Status på aktuel økonomi pr. 20.11.2020:

Restancer: Ingen.

Ejerforeningsbidraget udgør i 2020 kr. 7.007.200,-

Budgettet for 2020 udgør i alt kr. 7.980.000,-

Af mange forskellige grunde ser det pt. ud til, at der i forhold til det budgetlagte vil være et mindreforbrug i størrelsen 4-500.000,-

Status på evt. tilskud til energirenovering:

På baggrund af regeringens udmelding om muligheden for tilskud til energirenovering i 2021++, er mulighederne undersøgt (renovering og ny isolering på de små, flade tage, udskiftning af vinduespartier m.v.). En forudsætning for overhovedet at sende en ansøgning har været, at der skal foreligge en aktuel energimærkning af ejendommen. Da det var uklart i materialet, om det skulle være en energimærkning for én lejlighed, der så vil gælde for alle lejligheder i bebyggelsen, eller om hver enkelt lejlighed skal have sit eget energimærke, blev der på Energiministeriets hjemmeside (der var henvisning hertil) forespurgt om dette. Det anslås af Energiministeriet, at en energimærkning i gennemsnit koster kr. 8.000,-, så det var ikke helt ligegyldigt, om vi kunne nøjes med én eller vi skulle have 178. Da selve vejledningen om udfyldelse af ansøgningen alene fyldte 18 A4 sider, og at denne vejledning samtidig gav anledning til yderligere et par spørgsmål, blev disse også sendt til Energiministeriet.

Der kom ALDRIG noget svar på nogle af spørgsmålene, og det næste bestyrelsen hørte i sagen var, at puljen allerede var opbrugt!!!!!! Det er ikke særligt befordrende for lysten til fremover at søge, når udbyderen over hovedet ikke svarer på de mails, de selv opfordrer til at fremsende!!

4 Tilstands-, drift- og vedligeholdelsesplan for perioden 2021-2025:

Ingeniørfirmaet Oluf Jørgensen A/S ved ingeniør Ole Dam, har nu udarbejdet et forslag til vedligeholdelsesplan for perioden 2021-2025 med overslagsår frem til 2029.

Planen er blevet gennemgået på et møde den 12. november mellem Ole Dam, Gregers Schytt(ejendomsinspektør) og Alex Broksø (bestyrelsen). Planen er blevet gennemdrøftet, og på denne baggrund er elementer fra planen indarbejdet i budgetforslaget for 2021 + overslagsårene 2022 og 2023.

Bestyrelsen har på denne baggrund drøftet planen og taget de i budgettet indarbejdede elementer til efterretning

5 Budgetforslag for 2021 samt overslagsårene 2022 og 2023:

Bestyrelsen har drøftet forslag til budget for 2021, og på baggrund af drøftelsen er der foretaget mindre korrektioner. I drøftelserne har bl.a. indgået hvor stort et omfang af nye opgaver, det er muligt at gennemføre i løbet af et budgetår, idet det jo påhviler ejendomsinspektøren at føre tilsyn med alle de indarbejdede opgaver.

Det samlede budgetforslag for 2021 udgør i alt kr. 8.113.000,- set i forhold til det forventede ejerforeningsbidrag i 2021 på i alt kr. 7.007.200,-

Det samlede budgetforslag udsendes i god tid inden den ordinære generalforsamling forventelig i marts 2021.

Endvidere er i de første drøftelser indgået størrelsen af ejerforeningsbidraget m.v.

I drøftelserne er endvidere indgået overvejelser omkring anvendelsen af nettoprovenuet ved salget af inspektørboligen (se efterstående), men der er pt. ikke taget beslutning om anvendelsen. Det vil indgå i bestyrelsens drøftelser i løbet af 2021.

Bestyrelsen har på baggrund af drøftelserne besluttet at indstille budgetforslaget til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen har ligeledes besluttet at indstille til generalforsamlingen at ejerforeningsbidraget forbliver uændret i 2021.

Revision af årskontrakten for 2021 med renholdelsesselskabet Fejekosten:

Kontrakten med Fejekosten for 2021 er med en ganske lille prisjustering uændret i forhold til kontrakten for 2020, og bestyrelsen har godkendt kontrakten.

Salget af den tidligere ejendomsinspektørbolig:

Lejligheden er nu solgt til overtagelse den 1. februar 2021 til en pris af 3,6 mio. Af provenuet skal svares ca. kr. 480.000,- i skat efter fradrag af salgsomkostninger. Nettoprovenuet forventes at være ca. kr. 3.055.000,-

På baggrund af salget anmodes foreningens revisor i februar/marts 2021 at udarbejde det nødvendige skatteregnskab, således at der hurtigst muligt kan ske afregning af den pligtige skat (bl.a. p.g.a. ønsket om at mindske virkningen af den negative rente så meget som muligt).

6 Henvendelser fra beboerne:

1: En borger har henvendt sig til bestyrelsen med en opfordring til at gennemgå ejerforeningens forsikringsdækning, idet ejeren ikke er tilfreds med, at ejerforeningens forsikring ikke dækker tilfældigt (og synligt) udstømmende vand (læk af en ventil under køkkenvasken).

Bestyrelsen har efter kontakt til forenings forsikringsselskab behandlet henvendelsen og må på baggrund af drøftelserne og oplysning fra forsikringsselskabet konstatere: at evt. skader fra synlig

rørføring påhviler den enkelte ejer, og kan ikke forsikres af ejerforeningen. Det betyder bl.a., at bestyrelsen opfordrer alle ejere til jævnlige efterser f.eks. rørføringer under køkkenvask, i badeværelser, tilslutning i forbindelse med f.eks. vaskemaskine og opvaskemaskine m.fl., således at man selv medvirker til at minimere evt. skader.

Dette gælder ligeledes, hvis man selv udfører reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som f.eks. resulterer i skader på rør eller el-installationer. Hvis skader opstår på baggrund af håndværkerens evt. uopmærksomhed, vil skaderne normalt være dækket af håndværkerens forsikring.

2: En beboer har skrevet til bestyrelsen og foreslået, at bestyrelsen på den ordinære generalforsamling i 2021 fremsætter et forslag til installation af individuelle vandmålere i de enkelte lejligheder, og at installationen finansieres af dele af provenuet ved salget af den tidligere viceværtlejlighed.

Bestyrelsen har på baggrund af forslaget taget initiativ til allerede nu, at forsøge at skabe dialog med Frederiksberg Vand A/S, således at der ikke foretages yderligere, før det er afklaret, om der ifølge Frederiksberg Vand A/S er problemer ved installationen og en kommende individuel afregning.

Frederiksberg Vand A/S har oplyst, at det er ejerforeningens beslutning (og betaling), såfremt der ønskes opsat bilmålere i de enkelte lejligheder. Frederiksberg Vand vil fortsat "kun" levere vand til de 2 hovedinstallationer, og fortsat afregne hele forbruget med ejerforeningen. Dette medfører efter det oplyste, at der skal etableres kontakt til et firma, der kan håndtere den årlige aflæsning og fordeling af det målte vandforbrug. På denne baggrund skal der, på samme måde som med a conto betaling og årsafregning for fjernvarme, etableres noget tilsvarende på vandområdet.

Bestyrelsen er på nuværende tidspunkt meget usikre på størrelsen af den samlede udgift i forbindelse med en evt. individuel afregning, om en individuel fordeling står mål med en samlet investering eller om det overordnet set vil mest hensigtsmæssigt at fortsætte med den kollektive betaling vha fordelingstallene. Bestyrelsen har besluttet at bede VVS firmaet Alltec give et overordnet overslag over de forventede gennemsnitlige omkostninger ved installation af individuelle vandmålere på baggrund af ejerforeningens 8 forskellige boligtyper. Der vil samtidig blive forsøgt at skabe overblik over, hvad det vil koste at få et eksternt firma til at foretage den årlige aflæsning samt forespørge hos administrator hvad det vil koste, hvis vandforbruget skal a conto opkræves og afregnes på samme måde som varmekonsumet.

Bestyrelsen håber, at disse spørgsmål vil være afklaret, således at forslaget kan behandles på den kommende generalforsamling.

8 Orientering om 1 års gennemgangen af LAR-projektet:

1 Års gennemgangen af LAR-projektet fandt sted den 17. november med deltagelse fra rådgivningsfirmaet COWI, Frederiksberg Forsyning, entreprenørfirmaet Zacho Lind og ejerforeningen.

De tidligere mangellister blev gennemgået, og på denne baggrund blev det konstateret, at der nu ikke længere er ret meget udestående. De få tilbageværende områder, der fortsat mangler at blive genoprettet blev besigtiget, og på denne baggrund blev den konkrete genopretning aftalt.

På mødet blev endvidere drøftet den gensidige forpligtelse for Frederiksberg Kloak (spuling og evt. oprensning af faskinerne), og ejerforeningens forpligtelse (spuling af tilløbsrender og rensning af rensebrønde ved nedløb). Det blev aftalt, at Frederiksberg Kloak og ejerforeningen søger at foretage sådanne, årlige rensninger i fællesskab for derved at mindske omkostningerne til det kloakfirma, der skal foretage spuling og oprensning.

Frederiksberg Kloak har initiativet og kontakter efterfølgende ejendomsinspektøren.

Bestyrelsen tager dette til efterretning.

9: Status på anskaffelse af hjertestarter:

Bestyrelsen har, bl.a. på baggrund af henvendelse fra den lokale Hjerteforening, den 25. september indsendt en ansøgning til TRYG – FONDEN om tilskud til hjertestarter. Næste ansøgningsfrist er 1. marts 2021 med en forventet svartid herefter på op til 3 måneder!

Ejerforeningen bør have en hjertestarter, der monteres et sted i midterområdet ved den store plæne. En hjertestarter skal have strømforbindelse, så det vil være nærliggende at montere en sådan på en gavl nær et el-skab. Indkøb og montering af en hjertestarter (ikke en skrabet model) vil koste ca. kr. 25-30.000,-

Bestyrelsen besluttede at tage kontakt (formanden) til den lokale afdeling af Hjerteforeningen for at få råd og vejledning i forbindelse med indkøb og montering og således ikke afvente svar fra TRYG – FONDEN.

I forbindelse med indkøb og montering håber bestyrelsen, at den lokale afdeling af Hjerteforeningen vil medvirke til etablering af kursus i brug af hjertestarteren..

10 Nyt fra udvalg:

Det grønne udvalg: Udvalget har besluttet, på baggrund af sin anden gennemgang af området udarbejdet en oversigt over de vedligeholdelsesarbejder, som påhviler den enkelte ejer, og som endnu ikke er blevet gennemført, at hver enkelt af de berørte ejere nu tilskrives med et krav og en tidsfrist for gennemførelse af de påpegede vedligeholdelsesopgaver. Hvis disse på trods af dette ikke gennemføres, vil bestyrelsen søge vedligeholdelsen gennemført og fremsende regningen til den enkelte ejer!

Arbejdsgruppen vedr. etablering af el-ladestander til el.biler:

Arbejdsgruppen har anmodet bestyrelsen om, i samarbejde med ejerforeningens el-installatør om at få gennemgået el-skabene, der er etableret ved hver blok med henblik på at få konstateret om installationerne umiddelbart kan udvides, eller om det kræver ny installation, og dermed betaling af tilslutningsafgift.

Der er ikke budgetlagt med en udgift til en evt. gennemgang af installationerne, men bestyrelsen besluttede at en sådan undersøgelse gennemføres snarest.

Bestyrelsen besluttede i samarbejde med DS-el-tekning at få foretaget en sådan vurdering.

Arbejdsgruppen vedr. vedligeholdelse og fornyelse af ejerforeningens legepladser:

Arbejdsgruppen er desværre endnu ikke blevet etableret. Det blev besluttet, at Gregers tager kontakt til initiativtageren for at få denne til at medvirke til etablering af arbejdsgruppen.

11 Eventuelt:

Intet.

Mødet slut kl. 22.10

Næste møde: Mandag den 11. januar 2021 kl. 19:00