

BERETNING FOR ÅRET 2022

Domus Vista Park II



1. Indledning

2022 har været præget af, at bestyrelsen har arbejdet med stram budgetstyring.

Bestyrelsen har gennemgået alle udgiftsposter for at finde besparelser, som kunne modvirke den stigning, der har været i alle priser, bl.a. elprisen. Den stramme styring har betydet, at vi kontinuerligt har drøftet med flere leverandører om løsninger samt priser og har gennem året sparet foreningen for en del penge.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det ikke er muligt at fastholde nuværende serviceniveau, såfremt priserne bliver ved med at stige. Det betyder, at der fremover enten skal ændres i serviceniveauet eller at fællesudgifterne vil stige i de fremtidige budgetter.

2 Bestyrelsen

2.1 Bestyrelsesmedlemmer

Efter den ordinære generalforsamling den 22. februar 2022 konstituerede bestyrelsen sig med følgende ansvarsområder:

Lene Langhoff	BNA 25 Formand
Robert Sørensen	BNA 33 Økonomi
Tommy Pedersen	BNA 43 Kontakt til håndværkere samt daglig vedligeholdelse
Mogens Krighaar	BNA 29 Kontakt vedr. varmecentral, tekniske forhold m.m.
Anette Korsner	BNA 41 Referent og foreningens hjemmeside.

På generalforsamlingen blev følgende valgt til suppleanter:

Frank Mortensen, BNA 43
Sofie R. Krambeck, BNA 45
Jacob Dræger, BNA 21

Til kritisk revisor blev valgt:
Peder Andersen, BNA 47

2.2 Bestyrelsesarbejde

Bestyrelsen har siden seneste generalforsamling holdt bestyrelsesmøde hver måned, hvoraf ét har været med suppleanter og kritisk revisor. Derudover har der været afholdt møder med forskellige leverandører.

2.2.1 Sommerarrangement

Sommerarrangementet blev afholdt den 25. juni.

Der var stort fremmøde til arrangementet, hvor vi mødtes i teltet på plænen mellem blok 21-29 og blok 31-39. Vejret var fint og flere har efterfølgende tilkendegivet overfor bestyrelsen, at det var rigtig hyggeligt at hilse på så mange af de øvrige beboere, og at de håbede, at denne type arrangement bliver gentaget.

Bestyrelsen fik herved også mulighed for under knap så formelle former, at få talt med rigtig mange af de fremmødte beboere om lidt af hvert.

Som det fremgår af det fremsendte budget for 2023 vil bestyrelsen anbefale, at arrangementet gentages i 2023.

2.2.2 Grønne områder

Som opfølgning på sagen på 2022 generalforsamlingens punkt 5. b, "Forsøg med forøget biodiversitet og forskønnelse af græsarealerne mellem ejendommene i DVP II", har bestyrelsen afholdt en temadag, hvor to eksperter kom med et oplæg med efterfølgende spørgsmål.

Efterfølgende har vi haft besøg af både gartnere og eksperter for at få forskellige input til udviklingen af det grønne område.

Bestyrelsen har i sag nr. 5. a beskrevet et forslag, som ikke pålægger beboerne øgede udgifter (højere fællesbidrag), og som tager udgangspunkt i området omkring DVP II samt vores nuværende grønne område.

2.2.3 Informationer mv.

Bestyrelsen har i løbet af 2022 udsendt månedlige nyhedsbreve samt diverse informationer til beboerne pr. mail. Det fungerer fint og lige nu er der kun 5 lejligheder, som ikke har registreret en e-mailadresse.

Formålet med informationerne er, og har været, at øge gennemsigtigheden af bestyrelsens arbejde samt kontinuerligt at holde beboerne informerede om forhold i og omkring DVP II.

2.2.4 Skift af bank

Bestyrelsen har haft flere oplevelser af, at Lån & Spar ikke svarede på vores henvendelser, på trods af rykkere. Samtidig blev vi henvist fra den ene til den anden bankmedarbejder. Dette fandt vi utilfredsstillende, hvorfor vi valgte at skifte bank til Arbejdernes Landsbank (AL). AL har en boligafdeling, som kun varetager ejer- og andelsforeninger, hvilket allerede har betydet, at rådgivningen er mere målrettet. Vi ser frem til et godt samarbejde med banken.

2.2.5 Strandskade

Som nævnt i informationskrivelsen i juni, har bebyggelsen et strandskadepar, der har været her de seneste år og da de gerne yngler på samme territorium mange år i træk, vil det nok forekomme igen.

Strandskaden har et meget karakteristiske skrig og genkendeligt udseende med sit lange røde næb. Særligt i forårsperioden har strandskaderne en støjende adfærd, når de forsvarer deres yngleterritorier.

Strandskaden er fredet og beskyttelsen af arten sker både gennem naturbeskyttelsesloven m.m. samt en lang række EU-direktiver og internationale konventioner.

Regler om fredede dyr betyder, at fredede dyr ikke må samles ind eller slås ihjel, og de må ikke fjernes fra det sted, de vokser op. Se evt. under generelle regler: Jagttider (mst.dk).

Bestyrelsen, eller andre, må derfor ikke fjerne reder, æg eller unger fra taget. Miljøstyrelsen anbefaler endda at begrænse færdsel i redebygningsområdet.

Bestyrelsen har forsøgt at minimere fuglenes klatter ved at montere uigennemsigtigt vinduesfolie på den nederste del af ydersiden af ruderne i foyeren i de opgange, hvor strandskaden er hyppigst.

Det er vores opfattelse, at det medførte mindre svineri og vil derfor opsætte nyt folie både på ydersiden af vinduerne og dørene i foråret, når strandskaden (måske) kommer igen.

3 Drift af bebyggelsen

3.1 Viceværtfunktionen

Bestyrelsen indgik i foråret en kontrakt om ejendomsservice i DVP II. Aftalen omhandler, at der er tilknyttet en fast mand til opgaven hos os.

Brian Pedersen startede 1. juni og er blevet indført i diverse opgaver. Bestyrelsen har informeret om diverse ændringer både i nyhedsbreve og på hjemmesiden.

Det er vores opfattelse, at det fungerer fint med den nye aftale og er godt tilfredse med arbejdet.

Wilner ejendomsservice er selv ansvarlig for afløser, det betaler vi ikke ekstra for.

3.2 Renholdelse mv.

I 2022 er der ikke sket ændringer af pasning af plantekasserne i foyeren.

Vedr. trappe og opgange har bestyrelsen i foråret 2022 indgået kontrakt med Tilsted ejendomsservice, der fortsætter med samme opgaver som Topkem ApS tidligere varetog. (Topkem er gået konkurs i løbet af sommeren 2022).

Sønderskov Gartner og Kloakmester har udført diverse opgaver i de grønne områder.

4 Vedligeholdelse

4.1 Elevatorer

TKE (tidligere ThyssenKrupp) servicerer jf. kontrakten elevatorerne 4 gange årligt. Men elevatorerne er gamle og der opstår jævnligt fejl på dem, hvilket medfører, at elevatoren står stille i kortere eller længere tid.

Bestyrelsen har aftalt med TKE hvilke reservedele, som det er fornuftigt at have liggende på lager. Desværre har det vist sig, at der er meget lang ventetid på reservedele (op til 35 uger), hvorfor det ikke har været muligt for TKE umiddelbart at fremskaffe reservedelene, når de skal anvendes.

Samtidig er reservedele til elevatorer blevet meget dyre, så udgiften til vedligehold af elevatorerne er steget meget og er den største post på vedligeholdelseskontoen.

Samarbejdet med TKE fungerer dog fint og deres montører er gode til at komme med alternativer til drift og vedligeholdelse.

4.2 Indgangsdørene

Indgangsdørene har gennem de seneste mange år fungeret med en motor, som får døren til automatisk at åbne og lukke.

Desværre har der gennem året været en del problemer med nogle af dørene og der har været store udfordringer med at få dem repareret. Den type motor, der styrer dørlåsen produceres ikke mere og det er svært at få de gamle reservedele mere. Bagger Låse og A. Block har dog kunnet reparere dem indtil videre.

4.3 Faldstamme/kloak

Bestyrelsen er meget opmærksom på velfungerende faldstammer og kloak.

Der har været enkelte henvendelser fra beboere, hvor de oplevede, at afløbet ikke fungerede ordentligt.

I ét tilfælde var det på grund af, at "Reliningen" havde løsnet sig og i ét tilfælde, hvor afløbet har været stoppe af andre årsager. Der har været få tilfælde, hvor afløbet har været stoppet i de vandrette rør (hvor vedligeholdelsen er beboerens).

5 Forsikrings-skade

Der har været en forsikrings-skade i opgang 35, hvor et tæret vandrør (under gulvet) til radiatoren i et værelse mod øst var utæt. Skaden blev opdaget, da vandet begyndte at løbe ned i etagerne nedenunder.

Da vandet åbenbart har stået og sivet ud gennem nogen tid, har det betydet, at der blev udviklet skimmelsvamp. Gulvet er derfor blevet revet op i ca. halvdelen af lejligheden og der skal affugtes helt inden genopretning.

Desværre tager denne type skade lang tid og det har ikke været muligt for beboeren at bo i lejligheden imens. I alt tager det omkring 5-7 måneder før skaden er udbedret og beboeren kan flytte ind igen.

6 Energiforbrug

6.1 Diverse elinstallationer

Bestyrelsen har været meget opmærksom på den energikrise, der er i DK. For DVP II har det betydet stigende udgifter til el i 2022 (se under budget).

Bestyrelsen har undersøgt, om der er mulighed for at mindske elforbruget. Der har i løbet af 2022 ikke været et øget forbrug (tværtimod er lidt mindre forbrugt) af strøm, men udgiften til strøm har været markant stigende på grund af energikrisen bl.a. med baggrund i krigen i Ukraine.

Vi har gennemgået bl.a. ventilation, forbrug til belysning, tørretumblere og sauna for at undersøge, hvor det er muligt at spare på elforbruget.

Bestyrelsen har besluttet midlertidigt at lukke for sauna samt opfordret beboerne til at være opmærksomme på vores fælles forbrug.

Bestyrelsen har undersøgt om det er muligt at få opsat sensorer i opgange eller f.eks. p-området, men da der er LED pærer overalt, vil det tage rigtig mange år inden den udgift bliver indtjent.

Til gengæld vil vi til sommer afprøve at koble lyset i p-området sammen med den automatiske tænd/sluk funktion (skumringsrelæ), der er på udendørslamperne.

Vedr. tørretumblere i tørrerummene har bestyrelsen overvejet at sætte et betalingsystem op, så kun de, der anvender tørretumbleren betaler for deres eget strømforbrug. Såfremt dette bliver økonomisk ansvarligt vil bestyrelsen orientere nærmere om det i et nyhedsbrev.

6.2 Varmecentralen

I forbindelse med energioptimering har bestyrelsen fået gennemgået varmecentralen med forskellige eksperter.

Bl.a. på den baggrund, og efter anbefaling fra Frederiksberg forsyning, besluttede bestyrelsen, at der fremover fast vil blive lukket for varmen hen over sommeren i perioden midt maj til midt september, afhængig af vejret. Varmecentralen serviceres kontinuerligt, således at den fungerer optimalt.

6.3 Varmeregnskab

2022 var første gang, at ISTA udarbejdede DVP II varmeregnskab. Det var bestemt ikke uden problemer.

For det første viste det sig, at ISTA i nogle lejligheder enten manglede registrering eller havde fejlregistreret hvilke opvarmningstyper, der er i den enkelte lejlighed.

Det har betydet, at der var fejl i varmeopgørelserne og at nogle beboere efterfølgende har haft besøg af ISTA.

For det andet var der nogle klager over varmeopgørelsen, hvor der udover fejlregistreringer også var klager over den uoverskuelige opstilling.

Bestyrelsen har været i dialog med ISTA mange gange om ovenstående. ISTA har tilkendegivet, at de vil tage vores påtaler med i deres overvejelser om ændringer af opstillingen.

ISTA var i øvrigt gennem flere måneder udfordret af et meget stort cyberangreb på deres system, hvilket medførte, at de ikke kunne tilgå deres data.

For os har det betydet meget lange ventetider – både på besøg samt registreringer/rettelser. Bestyrelsen har flere gange påtalt det, og ISTA har beklaget, at de ikke har været i stand til at svare og reagere hurtigere på henvendelser m.m.

Bestyrelsen har gennem hele aftaleperioden med ISTA gjort dem opmærksom på, at de i deres svar til de beboere, der henvender sig til dem, skal orientere beboerne om, at der jf. målerbekendtgørelsen skal målere på både gulvvarme, håndklædetørrer (såfremt det er muligt) samt radiatorer. Specielt ved renovering af lejlighederne medførende ændringer af opvarmningstyper skal ISTA kontaktes, og gerne med orientering til bestyrelsen. Klager over varmeregnskabet skal fortsat sendes til administrationen og øvrige klager til bestyrelsen.

7 Betty Nansens Alle

7.1 Betty Nansens Alle - offentlig vej

Som tidligere nævnt i nyhedsbreve har Frederiksberg kommunes Miljø-, Bynatur og Mobilitetsudvalget besluttet at optage den private fællesvej Betty Nansens Allé som offentlig vej. Optagelsen sker efter § 15 i lov om offentlige veje, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen kan optage almene veje og private fællesveje som kommuneveje.

Optagelse af BNA som offentlig vej skal ses i lyset af kommunens ønske om at gennemføre skybrudsprojektet for Betty Nansens Allé. Projektet skal forsinke ca. 1100 m³ regnvand og vil bestå af en række magasiner anlagt under terræn samt grønne vejbede med urter og omkring 20 træer til forsinkelse af regnvand. En optagelse som offentlig vej vil betyde, at kommunen skal afholde udgiften for projektets grønne elementer, der ellers ville skulle afholdes af DVP II. Samtidig er kommunens begrundelse for at overtage de private fællesveje som offentlige veje et ønske om, at parkeringszonens bestemmelser bliver gældende for alle veje i parkeringszonen, således at der sikres ensartede regler for parkering i hele parkeringszonen.

Når BNA bliver offentlig, overtager kommunen ansvaret for og udgifterne til, at vejen bliver vedligeholdt og er i god og forsvarlig stand. Kommunen overtager samtidig ansvaret for renholdelse og snerydning af vejen. Dog vil DVP II stå for renholdelse af de inderste 40 cm og glatførebekæmpelse af fortov, ligesom grundejerne på de offentlige veje er forpligtiget til.

Bestyrelsen har afgivet høringssvar, hvor vi har tilkendegivet, at vi ingen bemærkninger har til ændring af vejens status fra privat fælles vej til offentlig vej.

Vedr. skybrudsprojektet ønsker bestyrelsen fortsat dialog med Frederiksberg kommune samt inddragelse vedr. dette.

Kommunen har oplyst, at næste skridt bliver, at de udsender endelig afgørelse om optagelse af vejen som offentlig vej.

7.2 Skybrudsprojekt på BNA

Som nævnt i den forrige beretning har Frederiksberg kommune besluttet, at der skal udføres et skybrudsprojektet på BNA. Planen var, at projektet skulle starte i 2021, men selv om Frederiksberg kommune har godkendt projektet har det afventet at Betty Nansens Alle skulle overgå til offentlig vej, se punkt 7.1.

Det er først i løbet af 2023, at projektet om skybrudssikring startes. Bestyrelsen vil orientere i nyhedsbrevene, når det kommer nyt vedr. projektet.

8 Fællesarealet mellem Park I, II, III samt ungdomsboligerne og Højhuset

Fællesarealet har gennem en årrække været misligholdt og de 3 ejerforeninger samt højhuset og ungdomsboligerne besluttede derfor at opsigte DEAS og indgå kontrakt med Sønderkov Gartner og Kloakmester. Planen er, at området over et par år skal genoprettes, så det fremstår pænt og vedligeholdt. Samtidig har vi drøftet, hvordan man kan få suppleret den biodiversitet, som allerede findes, med kvasbunker m.m. Det er en drøftelse, som vil fortsætte.

Bestyrelsen har jf. vedtægten § 7, stk. 4 budgetteret udgiften til fællesarealet under grundfonden.

9 Driftsresultat for 2022

Ejerforeningens godkendte budget for 2022 budgetterede med et driftsunderskud på 81.340 kr. Desværre udviser driftsresultat for 2022 et driftsunderskud på 124.374 kr.

Sammenfattende kan der fremhæves følgende:

- Offentlige udgifter er steget med 70.000 mere end budgetteret. Her er det den stigende el-udgift, der på trods af samme forbrug er blevet 118.000 højere end budgetteret

- Renholdelse og servicekontrakt er blevet lidt dyrere end budgetteret, da aftalen og prisen for vivevært opgaven ikke var kendt, da budgettet blev vedtaget

10 Grundfond

Resultatopgørelsen for 2022 udviser et driftsoverskud på 1.428.964 kr., da der ikke har været større omkostninger. Dette betyder, at egenkapitalen vedr. grundfonden er 4.936.109 kr.

Der er i budget 2023 foreslået at anvende lidt af grundfonden, men bestyrelsen er meget opmærksom på, at grundfondens egenkapital skal fortsætte med at stige, da vi om 10 år (måske længere tid) skal forvente udgift til nyt tag samt skift af styresystem i elevatorerne.

11 Planlagt vedligeholdelse i 2023 af grundfonden

Bestyrelsen vil igangsætte nye udviklingsprojekter:

Fællesareal (se pkt. 8)	75.000
Fornyelse af diverse rum stueetage inkl. Radiatorer (se pkt. 11.1)	175.000
Fornyelse af grønne områder (se sag 5.a)	75.000

11.1 Fornyelse af diverse rum i stueetagen

Opgangene har for to år siden været fornyet med maling og tæppe fornyelse eller rensning. Rummene i stueetagen trænger meget og bestyrelsen har fået tilbud på reparationer af revner maling af vægge og lofter m.m. Det drejer sig om cykelrum, motionsrum og tørrerum. Det er planen at tage en blok pr. år.

I alle tørrerummene vil samtidig blive installeret radiatorer, da det i øjeblikket kan være svært at få tøjet tørt (idet der ikke er varme i rummet) og bestyrelsen vil fortsat gerne opfordre til at beboerne hænger tøj op med henblik på at begrænse strømforbruget.