

# BERETNING FOR ÅRET 2023

---

## Domus Vista Park II

---



### 1. Indledning

Med udgangspunkt i bestyrelsens vedligeholdelsesplan jf. vedtægternes §7, stk. 4. har bestyrelsen igen i 2023 kontinuerligt været opmærksom på bygningernes vedligeholdelse, da både bygninger, installationer m.m. efterhånden er en del år og det bliver stadig sværere at få reservedele.

Samtidig har bestyrelsen fortsat arbejdet med stram budgetstyring, da der gennem året har været stigninger i mange priser.

Det er i år lykkedes bestyrelsen at fastholde nuværende serviceniveau, og samtidig få et overskud. Bestyrelsen finder det vigtigt at fastholde serviceniveauet fremover og samtidig sikre, at der er afsat penge til vedligeholdelse (grundfond) af større opgaver.

### 2 Bestyrelsen

#### 2.1 Bestyrelsesmedlemmer

Efter den ordinære generalforsamling den 22. februar 2023 konstituerede bestyrelsen sig med følgende ansvarsområder:

Lene Langhoff	BNA 25 Formand
Mogens Krighaar	BNA 29 Kontakt vedr. varmecentral, tekniske forhold m.m.
Robert Sørensen	BNA 33 Økonomi
Tommy Pedersen	BNA 43 Kontakt til håndværkere samt daglig vedligeholdelse
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:  
Preben Skøtt, BNA 33

### 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 10. juni.

Der var stort fremmøde til arrangementet, hvor vi mødtes i teltet på plænen mellem blok 21-29 og blok 31-39. Som noget nyt havde bestyrelsen bestilt en pølsevogn, så det var muligt også at få et par forskellige pølser.

Det var en stor succes og flere har efterfølgende tilkendegivet overfor bestyrelsen, at det var rigtig hyggeligt at hilse på så mange af de øvrige beboere.

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.

#### 2.2.2 Grønne områder

Som opfølgning på punkt 5. a, vedtaget på generalforsamlingen 2023 har gartneren nu gennemført første fase med at gennearbejde og forny beplantningen i bedene vest for blok 31-39.

Da det er vigtigt, at de nyplantede buske m.m. ikke tørrer ud fik bestyrelsen opsat en vandhane, hvor der blev tilknyttet en timer samt midlertidigt vandingsanlæg (siveslanger).

Slangerne m.m. skal anvendes igen i år, når bedene vest for 41-49 bliver ordnet.

#### 2.2.3 Informationer mv.

Bestyrelsen har i løbet af 2023 udsendt månedlige nyhedsbreve samt diverse informationer til beboerne pr. mail. Der er kun 3 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.

## 3 Drift af bebyggelsen

### 3.1 Viceværtfunktionen

Bestyrelsen indgik, som tidligere nævnt, i foråret 2022 en kontrakt om ejendomsservice i DVP II. I starten var bestyrelsen tilfreds med arbejdet, men oplevede hen over sommeren 2023 et skift af medarbejdere, så der i løbet af et par måneder var 4 forskellige medarbejdere. Bestyrelsen brugte meget tid på at oplære nye og havde en klar opfattelse af, at den viden ikke blev videregivet til nye medarbejdere, hvilket ikke var tilfredsstillende. Bestyrelsen opsagde derfor aftalen, og indgik en ny med Servicefirmaet, Danasvej.

Ud over, at aftalen omhandler at der er tilknyttet en fast mand til opgaven hos os, er det aftalt, at telefonisk henvendelse til viceværten kan ske direkte til firmaet i tidsrummet mellem kl. 8.15-15.00.

Bestyrelsen opfordrer til fortsat også at anvende mail, som skal stiles til [insp.park2@nypost.dk](mailto:insp.park2@nypost.dk).

Bestyrelsen har aftalt evalueringsperioder og følger opgaveløsningen tæt.

### 3.2 Varmecentral og tørrerum

I 2023 er der sat radiatorer op i tørrerummene, således at der kan være en mere jævn temperatur i rummet også om vinteren.

Ventilerne er sat fast på en anbefalet temperatur og bestyrelsen er oplyst om, at tørringen afhænger af luftfugtigheden i rummet. Hvis der fortsat er udfordring med at få tøjet tørt, er det fordi der er for lidt luftgennemstrømning i rummene. Bestyrelsen vil vurdere om der er behov for ændret ventilation.

I varmecentralen følges de forskellige værdier kontinuerligt. I efteråret 2023 er ekspansionsbeholderen udskiftet, da den gik i stykker og det ikke var muligt at reparere den. Bestyrelsen følger fortsat anbefaling fra Frederiksberg Forsyning om, at der fremover fast vil blive lukket for varmen hen over sommeren i perioden midt maj til midt september, afhængig af vejret.

## 4 Vedligeholdelse

### 4.1 Elevatorer

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

Bestyrelsen fremlægger i dagsordenens punkt nr. 5a et forslag om at udskifte en af elevatorerne, således at reservedelene fra den udskiftede elevator, kan lægges på "lager." På den måde mindskes tiden til reparationer, da vi således har flere af de reservedele, som ellers vil være svære at fremskaffe eller, hvor der er meget lang ventetid på.

### 4.2 Indgangsdøre

Der har i 2023 været fortsatte problemer med motorerne til nogle indgangsdøre, og der er fortsat udfordringer med at få dem repareret. Som tidligere nævnt produceres den type motor, der styrer dørlåsen, ikke mere og det er svært at få de gamle reservedele. Det er dog lykkedes at få et andet låsefirma til at skifte dele i låsene, således at de fortsat kan fungere.

### 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 ved afløbsristen og i ét tilfælde, hvor afløbet var stoppet af andre årsager.

## 5 Vand

I efteråret modtog bestyrelsen en meddelelse fra Frederiksberg Forsyning om, at DVP II havde et højere vandforbrug end forventet.

Bestyrelsen arbejdede med det samme på at finde årsagen, og fik lokaliseret ét toilet, hvor vandet løb konstant. Dette blev hurtigt stoppet.

Efterfølgende kontaktede bestyrelsen Frederiksberg forsyning igen, og de meddelte, at vandforbruget atter var normalt, også om natten. Frederiksberg forsyning bekræfter, at årsagen til det øgede vandforbrug kan komme fra ét toilet, der løber konstant.

Vi vil fortsat opfordre til, at alle ser efter, om en vandhane drypper eller om vandet i toilettet løber.

Bestyrelsen følger forbruget.

## 6 Skybrudsprojekt på BNA

Som nævnt i tidligere beretninger har Frederiksberg kommune besluttet, at der skal udføres et skybrudsprojektet på BNA.

Det er først i løbet af 2023, at projektet om skybrudssikring er startet. Projektet er opdelt i faser, således at hele vejen ikke bliver gravet op på samme tid.

Arbejdet har givet, og giver stadig, en del trafikmæssige problemer, som Frederiksberg kommune beklager.

Bestyrelsen vil orientere i nyhedsbrevene, når det kommer nyt vedr. projektet.

## 7 Fællesarealet mellem Park I, II, III samt ungdomsboligerne og Højhuset

Fællesarealets grønne områder er på vej til at blive genoprettet af Sønderkov Gartner og Kloakmester, der har overtaget vedligeholdelsen af området.

Der er stor tilfredshed med arbejdet, som fortsætter de næste år.

Desværre har der i en periode i løbet af efteråret 2023, været problemer med manglende lys på fællesarealet. Det har været svært at lokalisere, hvor fejlen er og derfor er der i øjeblikket

konstant lys i lamperne med undtagelse af 3-4 stk. Repræsentanterne fra de omkringliggende ejerforeninger arbejder på at få problemet løst.

### 8 Driftsresultat for 2023

Ejerforeningens godkendte budget for 2023 budgetterede med et driftsresultat på 38.960 kr. Men driftsresultat for 2023 er positivt med et driftsoverskud på 118.288 kr.

Sammenfattende kan der fremhæves følgende:

- El-udgiften er knap 80.000 lavere end budgetteret, mens de øvrige offentlige udgifter svarer til det budgetterede.
- Renholdelse og servicekontrakter er blevet lidt billigere end det budgetterede, da udgiften til vedligeholdelse af de grønne områder er blevet billigere, samt at der blev foretaget brøndrensning i slutningen af 2022 og derfor ikke i 2023.
- Udgiften til reparationer m.m. er steget, bl.a. fordi der har været behov for at få skiftet ekspansionsbeholderen i varmecentralen, da den pludselig blev utæt og ikke kunne repareres.
- Udgiften til reparation af elevatorerne er fortsat stor, selv om den er mindre end i 2022.

### 9 Grundfond

Resultatopgørelsen for 2023 udviser et årsresultat på 1.628.318 kr.

Da renten på indestående i bankerne gennem en længere periode var meget lav, aftalte bestyrelsen i foråret 2023 med Arbejdernes Landsbank, at 2 mio. af grundfondens likvide midler blev "bundet" i en periode frem til den 31.12.23. Dette har betydet, at foreningen har fået 37.165 kr. i rente i 2023.

Dette betyder, at egenkapitalen vedr. grundfonden nu er steget til 6.564.427 kr.

Det er i budget 2024 foreslået at anvende lidt af grundfonden (se punkt 6), 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.