

Ejerforeningen Domus Vista Park II

Bestyrelsens skriftlige beretning for året 2025

Indhold

1	Indledning.....	2
2	Bestyrelsen	2
2.1	Bestyrelsesmedlemmer	2
2.2	Bestyrelsesarbejdet	3
2.3	Administrator og økonomistyringssystem	3
2.4	Ekstraordinær Generalforsamling og sommerarrangement	4
3	Drift af ejendommen	4
3.1	Viceværtsfunktionen.....	4
3.2	Varmecentral og rørinstallationer.....	4
3.3	Snerydning.....	5
3.4	Grønne områder og gartner	5
3.5	Fibernet	5
4	Vedligeholdelse.....	5
4.1	Vedligeholdelsesplan.....	5
4.2	Elevatorer	6
4.3	Faldstammer og gulvafløb	6
5	Fællesarealet mellem Park 1, Park 2, Park 3 samt Højhuset og ungdomsboligerne	7
6	Økonomi.....	7
6.1	Driftsresultat for 2025	7
6.2	Grundfond	8

1 Indledning

Bestyrelsens arbejde har taget udgangspunkt i vedtægterne og beslutningerne fra generalforsamlingen. Vi har lagt stor vægt på, at ejendommen driftes og vedligeholdes godt, og at der bliver brugt de nødvendige og tilstrækkelige beløb samt ressourcer til dette.

Bestyrelsen har fortsat arbejdet med stram budgetstyring, da der gennem året har været stigninger på priserne.

Det er i 2025 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 via grundfond af større opgaver.

2 Bestyrelsen

2.1 Bestyrelsesmedlemmer

Konstituering af nuværende bestyrelsen fandt sted på bestyrelsesmødet i august og består af følgende medlemmer:

- Mogens Krighaar, BNA 29: Formand, kontakt vedr. varmecentral, tekniske forhold m.m.
- Preben Skøtt, BNA 33: Økonomi
- Tommy Pedersen, BNA 43: Kontakt til håndværkere samt daglig vedligeholdelse
- Anne Ryager, BNA 23: Referent, foreningens hjemmeside og Fællesarealet.
- Mette Kongsted, BNA 25: Fællesarealet.

Frederik Madsen BNA 39, som blev valgt til bestyrelsen på generalforsamlingen i februar, valgte i juni at trække sig og blev erstattet af suppleant Mette Kongsted. Bestyrelsen har takket Frederik for hans engagement og budt Mette hjerteligt velkommen.

På generalforsamlingen blev yderligere følgende suppleanter valgt:

- Sofie R. Krambeck, BNA 45
- Karsten Pankoke Jensen, BNA 41

Til kritisk revisor blev valgt:

- Robert Sørensen, BNA 33

2.2 Bestyrelsesarbejdet

Siden generalforsamlingen i februar har bestyrelsen afholdt 11 møder, jævnt fordelt over året. Som traditionen foreskriver, har vi desuden inviteret både suppleanter og den kritiske revisor med til et af møderne.

Derudover har vi gennem året afholdt en række møder med forskellige leverandører og håndværkere for at sikre de bedst mulige løsninger for ejendommen. Det omfatter blandt andet dialog med vores elevatorservice firma TKE, samt møder med fibernet-leverandør TDC Net og deres samarbejdspartner DKTV vedrørende installation af fibernettet.

I forbindelse med udarbejdelsen af en ny vedligeholdelsesplan har 2 rådgivningsfirmaer været på besøg for at se på ejendommen.

Endelig har bestyrelsen deltaget i møder om fællesarealet sammen med de andre ejerforeninger og i fællesmøder vedrørende udviklingen omkring Nordens Plads arrangeret af kommunen.

Information

Bestyrelsen har i 2025, som i det foregående år, udsendt nyhedsbreve samt diverse informationer til beboerne pr. mail.

Formålet med informationerne er, og har været, at øge gennemsigtigheden af bestyrelsens arbejde, samt kontinuerligt at holde beboerne informeret om forhold i og omkring vores ejendom DVP II (Park 2).

2.3 Administrator og økonomistyringssystem

Vi fik i marts en ny kontaktperson hos administrator Rialtoadvokaterne, som vi har inviteret på besøg og fremvist ejendommen, da det giver en bedre forståelse for vores aktiviteter og samarbejde.

Administrator tog et nyt økonomistyringssystem i brug i starten af året, som bestyrelsen og især vores kasserer skulle lære at bruge, bl.a. fordi der var nye kontonumre, når bilag skulle bogføres. Administrators begrundelse for skift til nyt system var nye lovkrav om regnskabsførelse.

Efter nogle måneder skiftede administrator til endnu et nyt økonomistyringssystem, så vi måtte øvelsen igennem en gang til. Skiftet har igen medført at mange konti og posteringer er blevet omgrupperet og tilpasset det nye system. Det gør det i praksis vanskeligere at sammenligne regnskabet for 2025 med regnskaber fra tidligere år.

Det nye system har desværre nogle begrænsninger, så det er ikke helt velegnet til vores ejerforening. Vi håber, at vi sammen med administrator finder en løsning i 2026.

2.4 Ekstraordinær Generalforsamling og sommerarrangement

Lørdag d. 30. august afholdt vi en ekstraordinær generalforsamling, hvor der var omkring 100 beboere til stede. Her blev bestyrelsens forslag til vedtægtsændring enstemmigt vedtaget. Ændringen af vedtægterne betyder at bidrag til grundfonden fastsættes af generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen. Vedtægtsændringerne er blevet tinglyst.

Efter generalforsamlingen afholdt vi vores årlige sommerarrangement og flere beboere har efterfølgende tilkendegivet overfor bestyrelsen, at det var rigtig hyggeligt at hilse på så mange af de øvrige beboere i ejerforeningen.

3 Drift af ejendommen

3.1 Viceværtsfunktionen

Viceværtsfunktionen, som varetages af Servicefirmaet, har fungeret tilfredsstillende, og vi ønsker at fortsætte med firmaet, da vi har et fornuftigt samarbejde. Vi har holdt statusmøde med Servicefirmaet i november, og holder næste møde i april 2026. Servicefirmaet har tilknyttet 2 faste medarbejdere, som sammen udfører viceværtsfunktionen. Til græsslåning lige foran blokkene har Servicefirmaet nogle særlige teams, som udfører denne opgave.

Bestyrelsen har forsøgt om Servicefirmaet kunne overtage nogle af de tekniske og praktiske opgaver, som bestyrelsen har påtaget sig. Det arbejder vi stadig på.

Bestyrelsen opfordrer fortsat til, at beboere anvender e-mail insp.park2@nypost.dk, når det drejer sig om praktiske eller tekniske spørgsmål og problemer.

3.2 Varmecentral og rørinstallationer

Varmecentralen har fungeret fint, men da den er opført samtidig med bygningerne, så er bestyrelsen opmærksom på, at flere komponenter på et tidspunkt skal udskiftes eller forbedres.

Rørinstallationerne i loftet i garager og i lejlighedernes teknikrum bag badeværelser er også fra bygningernes opførelstidspunkt. Disse rør bliver også oftere utætte pga. af korrosion og ælde. Derfor får vi flere reparationer og gener på disse rør. På et tidspunkt bør vi overveje en større udskiftning af rørene.

Derfor er det vigtigt, at bestyrelsen og håndværkere har god adgang til lejlighedernes teknikrum for reparation.

Ejendommens samlede forbrug af varme og vand er uændret ift. tidligere år. Bestyrelsen følger forbruget løbende og holder øje med vandtab og spild i rørene, som heldigvis er meget lille i betragtning af rørinstallationernes alder.

3.3 Snerydning

Sidste vinter 2024/2025 havde vi en aftale med Park 1, om at de saltede og ryddede sne på vores arealer. Desværre er deres inspektør stoppet, så Park 1 kan ikke tilbyde denne hjælp mere.

Derfor har vi denne vinter 2025/2026 indgået aftale med firmaet Fejekosten, som også salter og rydder sne for Park 3, og som de har et godt samarbejde med. Derved spares der tid på transport af personale og maskiner.

3.4 Grønne områder og gartner

På generalforsamlingen i 2023 blev det besluttet, at der skulle ske en fornyelse af bedene under platantræerne. Planen effektueres over 3 år, og i 2025 kom fornyelsen af bedene vest for blok 21-29 i skel mod Park 3.

Gartneren afsluttede i november arbejdet med nyplantning af forskellige buske og stauder i det ene bed samt beskæring af buskene i de to øvrige. Da både arbejdsgang og udførelse ikke levede op til det aftalte, og det krævede betydelig opfølgning fra bestyrelsens side for at få arbejdet gennemført, valgte vi at afslutte samarbejdet med den nuværende gartner. Vi har i stedet indgået en ny aftale med Naboernes Gartner for 2026, hvilket vi ser frem til.

3.5 Fibernet

Efter generalforsamlingen i februar indgik vi aftale med TDC net om at få indlagt fibernet i de 3 blokke. Arbejdet forløb i overensstemmelse med tidsplanen og blev færdig i oktober og er blevet udført af DKTV, som er TDC nets entreprenør. Fibernablerne ført frem til hver enkelt lejlighed i trappeopgangen.

Det er frivilligt og man vil bruge det, men hver lejlighed har nu mulighed for at lave en aftale med en internetudbyder og få udbyderen til at føre fiberkablet ind i lejligheden. Udgifterne til dette afholdes af beboeren.

Der er ikke planer om at nedlægge den eksisterende coax-forbindelse, som alle lejligheder allerede har, så alle kan fortsat bruge den til bredbånd, TV-pakker fra YouSee osv.

4 Vedligeholdelse

4.1 Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har i året arbejdet på at få lavet en ny vedligeholdelsesplan. Vi har kontaktet 4 forskellige lokale rådgiverfirmaer, og i august indgik vi aftale med et af firmaerne. Vi har ønsket at vedligeholdelsesplanen skulle indeholde både bygningernes klimaskærm (facader, tag osv.) og mekaniske installationer (rør, ventilation og varmecentral) . Desværre har rådgiver været

meget længe om at gennemgå bygninger, og vi har måttet rykke flere gange både mundtlig og skriftlig. Firmaet oplyste, at medarbejderen, som var begyndt på opgaven var stoppet i firmaet, og de skulle finde en ny løsning på at få lavet vedligeholdelsesplanen.

4.2 Elevatorer

Bestyrelsen har gennemført den planlagte hovedrenovering af 2 elevatorer i henholdsvis BNA 49 og BNA 25. Renoveringen af begge elevatorer er fuldført med stor succes, arbejdet blev gennemført som planlagt og inden for den fastsatte tidsramme.

De 2 elevatorer er nu i drift og lever op til de nyeste standarder for sikkerhed, komfort og energieffektivitet. Forbedringerne omfatter forbedret driftssikkerhed og reduceret støjniveau. De nye komponenter, som er anvendt til renoveringen, kan vi få reservedele til, da de kommer fra større anerkendte firmaer.

Bestyrelsen planlægger derfor at totalrenovere yderligere 2 elevatorer i 2026, hvilket kan ses af forslaget på generalforsamlingens dagsorden.

4.3 Faldstammer og gulvafløb

Faldstammer

Der har været nogle problemer med tilstoppede faldstammer på trods af, at faldstammerne blev renoveret med relining i 2016. Det har medført vand i kældre og i et enkelt badeværelse.

Nogle steder skyldtes det, at relining ikke var udført korrekt og havde løsnet sig. Andre steder skyldte det at røret ikke var blevet relinet. Det drejer sig om rørene i kælderrummene i alle 3 blokke.

Bestyrelsen har fået relinet rørene i kælderen ved BNA 31, og i 2026 vil vi gøre det samme i de to andre blokke.

I den forbindelse vil bestyrelsen henstille til, at der ved benyttelse af toiletter kun kommes WC-papir i kummen, da andet papir (f.eks. vådservietter) kan sætte sig fast i faldstammen og blokere afløbet.

Gulvafløb

Der er flere beboere, som har haft utætte gulvafløb på badeværelserne, hvorved vandet er løbet ned til underboen eller i garagen. Det har typisk været de gamle gulvafløb, som har 2 riste ovenpå hinanden. Vores forsikringsselskab oplyser, at de ikke dækker skaden, hvis skaden er opstået udenfor røret, dvs. hvis fugen omkring gulvafløbet ikke er tæt. Dvs. beboeren kommer til selv at betale skaderne hos underboen og i garagen.

Derfor anbefaler bestyrelsen at beboerne holder ristene rene og evt. får tjekket fugerne ved gulvafløbet af en VVS-installatør.

5 Fællesarealet mellem Park 1, Park 2, Park 3 samt Højhuset og ungdomsboligerne

Fællesarealet drives og vedligeholdes af et fællesudvalg som består af Park 1, Park 2, Park 3 og Højhuset (Heimstaden) med ungdomsboligerne (Go-bolig). Især samarbejdet mellem Park 1, Park 2 og Park 3 har fungeret godt.

Gartnerfirmaet, som har stået for den praktiske del af vedligeholdelsen, er alle interessenter tilfredse med.

Udvalget har i årets løb registreret flere tilfælde af hærværk på fællesarealet. Der har blandt andet været ødelæggelse af bord, bæk og rækværk, påført graffiti på legepladsen samt beskadigelse af låsen til hundegården. Alle forhold er efterfølgende blevet udbedret.

Der har ligeledes været problemer med manglende belysning på fællesarealet. Ved gennemgang konstaterede elektriker, at el-kablerne mellem nogle af lamperne var defekte, og disse kabler er derfor blevet udskiftet. De nye kabler er lagt i rør for at sikre en mere holdbar løsning og mindske risikoen for fremtidige fejl.

Ejerforeningens økonomiske bidrag til fællesområdet er hævet med 14 % i det kommende år. Stigningen skyldes indeksregulering af honoraret til anlægsgartner samt øget udgift til vedligehold af el - installationer.

6 Økonomi

6.1 Driftsresultat for 2025

Ejerforeningens godkendte budget for 2025 opererede med et driftsresultat på 7.845 kr.

Det endelige driftsresultat for 2025 blev et driftsoverskud på 51.713 kr.

Det positive resultat skyldes mindre forskydninger mellem budget og de faktiske udgifter.

Som nævnt under "Administrator og økonomistyringssystem" kan det derfor for visse konti være sværere at sammenligne de enkelte konti årene imellem, grundet den nye kontoplan.

Af særlige poster for 2025 kan nævnes færre driftsudgifter til elevatorer. Dette skyldes hovedsagelig renovering af elevatorerne i opgang 49 og 25, som belastede ejerforeningens regnskab i de tidligere år. Siden renovering af elevatorerne har der ikke været driftsforstyrrelser i disse opgange.

Bestyrelsen har valgt at afskrive et gammelt antenneanlæg (ikke længere er i brug), som stod opført som et aktiv i regnskabet. Det har medført en ekstra udgift på antennekontoen på ca. 35.000 kr., der ikke var budgetteret med.

Samtidig har bestyrelsen i samarbejde med administrator valgt at udgiftsføre balancen på antennekontoen, som havde et underskud på ca. 18.000 kr. Dette underskud skyldes hovedsagelig, at der blev indført moms på TV-pakker og signalforsyning pr. 1. juli 2025, og det er der ikke budgetteret med. Kontoen viser følgelig en udgift på 53.164 kr. i 2025 årsregnskabet.

Kontoen for bestyrelsesmøder viser 0 kr. i udgift, mens kontoen for generalforsamling viser en udgiftspost på 49.758 kr. Denne skævhed skyldes den nye kontoplan. Bestyrelsesmøder, generalforsamling(er) og sommerarrangement er i 2025 ført på én konto. Den samlede udgift på de 3 konti var i 2025 budgetteret til 75.000 kr.

6.2 Grundfond

Resultatopgørelsen for 2025 viser et samlet årsresultat på 595.923 kr. mod et budgetteret overskud på 65.000 kr. Overskuddet skyldes hovedsagelig at visse af opgaverne ikke blev udført i 2025, og af forskellige årsager er udskudt.

Bestyrelsen fik ved generalforsamlingen sidste år 2025 godkendt udgifter til en række arbejder i 2025 på i alt 1.750.000 kr. med betaling fra Grundfondens midler.

Til de gennemførte opgaver blev der i alt anvendt 1.241.901 kr. med følgende kommentarer:

1. Den største post var fornyelse af 2 elevatorer i opgang 49 og 25, til et samlet beløb af 996.558 kr.
2. Malerarbejde i blok 41-49, til et samlet beløb på 115.500 kr.,
3. Nedtagning og genopsætning af loft i garagerne i forbindelse med installering af fibernet i de 3 blokke, til et samlet beløb af 51.451 kr.
4. En anden fast større udgift for grundfonden er ejerforeningens andel af vedligeholdelse af Fællesarealet på 78.392 kr.

Af indtægter på grundfonden har der udover det kvartalsvise bidrag, været renteindtægter på i alt på 82.824 kr. Dette beløb er lidt lavere end budget, som opererede med en indtægt på 105.000 kr. Dette skyldes lidt lavere forrentning end forventet grundet rentenedsættelser på indlån i løbet af året.

Egenkapitalen vedr. Grundfonden er per 31. december 2025 steget til 8.330.821 kr.

Hovedparten af Grundfondens midler, omkring 6.6 millioner kr., er anbragt på en 3-måneders 'bunden' konto i AL Sydbank.

Resten af Grundfondens midler er anbragt på en almindelig Flex-indlånskonto i AL Sydbank.