

Ejerforeningen Domus Vista Park II

Bestyrelsens skriftlige beretning for året 2024



1 Indledning

Det er meget vigtigt for bestyrelsen, at vores arbejde tager udgangspunkt i vedtægterne og beslutningerne fra generalforsamlingen. Desuden lægger vi stor vægt på, at ejendommen er godt vedligeholdt, og at der kun bliver brugt de nødvendige, men også tilstrækkelige beløb og ressourcer til denne vedligeholdelse.

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

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 27. februar 2024 konstituerede bestyrelsen sig med følgende ansvarsområder:

- 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
- Anette Korsner, BNA 41: Referent og foreningens hjemmeside.
- Anne Ryager, BNA 23: Kontakt til udbydere og Fællesarealer.

På generalforsamlingen blev følgende valgt til suppleanter:

- Sofie R. Krambeck, BNA 45
- Karsten Pankoke Jensen, BNA 41
- Tine Hammershøj Madsen, BNA 39

Til kritisk revisor blev valgt:

- Robert Sørensen, BNA 33

2.2 Bestyrelsesarbejdet

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen afholdt 11 bestyrelsesmøder fordelt jævnt over hele året, og som det er vores tradition har vi haft suppleanter og kritisk revisor på besøg på et møde.

Vi har afholdt diverse møder med forskellige leverandører og håndværkere for at få de bedste ydelser. Herunder møder med vores forsikringsassurandør og med YouSee om forskellen på fiber- og vores nuværende coax-kabel. Vi har også afholdt orienteringsmøder med Frederiksberg Kommune angående skybrudsprojektet og fællesmøder omkring Nordens Plads.

2.2.1 Grønne områder

På generalforsamlingen i 2023 blev det besluttet, at der skulle ske en fornyelse af bedene under platantræerne. Planen effektueres over 3 år, og i 2024 kom fornyelsen af bedene mellem blok 31-39 og blok 41-49.

Gartneren blev færdig i december, med nyplantning af forskellige buske og stauder, samt lagt bunddække og blomsterløg. De nye buske og stauder er valgt, så de blomster på forskellige tidspunkter af sæsonen og med forskellige farver hen over året.

2.2.2 Informationer mv.

Bestyrelsen har i 2024, 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 DVP II.

3 Drift af ejendommen

3.1 Viceværtsfunktionen

Viceværtsfunktionen, som varetages af Servicefirmaet, har fungeret tilfredsstillende, og vi ønsker at fortsætte med Servicefirmaet, da vi har en fornuftigt samarbejde. Vi har holdt statusmøde med Servicefirmaet i november, og holder næste møde i april 2025.

Servicefirmaet har haft tilknyttet 2 faste medarbejdere, som sammen udfører viceværtsfunktionen. Til græsslåning lige foran blokkene har Servicefirmaet nogle særlige teams, som udfører denne opgave.

Bestyrelsen er dog opmærksom på, at skiftet fra en fastansat inspektør i 2022 til et servicefirma har medført, at bestyrelsen selv bruger flere timer på at assistere med viceværtsopgaven. Dog mener bestyrelsen, at vi ikke har opgaver nok til at have en fastansat inspektør. Bestyrelsens forsøger at give Servicefirmaet, alle opgaver, men nogle opgaver skal bestyrelsen stadig være inde over, da vi kender ejendommen og dens historie. Vi ønsker

stabilitet i viceværtsfunktionen, dvs. at vi skifter ikke umiddelbart firma, da det kræver bestyrelsens tid at oplære nye vicevært.

Bestyrelsen opfordrer fortsat til, at beboere anvender e-mail insp.park2@nypost.dk, når det drejer sig om 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. Det er især for at kunne holde en tilstrækkelig varmtvandstemperatur. Derfor er der et forslag på generalforsamlingen på at forbedre varmtvandstemperaturen.

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.

Bestyrelsen følger anbefalingen fra Frederiksberg Forsyning, om at lukke for varmen i sommerperioden fra omkring midt i maj til midt i september, afhængig af vejret.

4 Vedligeholdelse

4.1 Elevatorer

Bestyrelsen har gennemført den planlagte hovedrenovering af elevatoren i BNA 31. Bestyrelsen havde planlagt en anden elevator, men elevatoren i nr. 31 gik i stå i april og kunne ikke repareres. Det betød at beboerne i opgang 31 måtte vente i 4 måneder på at få en funktionsdygtig elevator. Til gengæld har opgang 31 nu en opdateret og velfungerende elevator, som kan holde i mange år. De ny 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 2025, hvilket kan ses af forslaget på generalforsamlingens dagsorden.

4.2 Indgangsdøre

Motorer og automatikken på vores indgangsdøre er ved at være slidte og trænger til fornyelse. Reparation af de nuværende dørautomatik er dyr og det er svært at få reservedele, og nogle

dele kan ikke genanskaffes. Vi har fundet et nyt låsefirma, som har installeret 1 dørautomatik hos os med succes.

Derfor har bestyrelsen forslag på generalforsamling på fornyelse af automatikken.

Dørtelefonsystemet giver også anledning til løbende reparationer, da det ofte hylér i samtaleanlæggets højttaler, og det kan ikke åbne indgangsdøre fra lejlighederne. Bestyrelsen har fokus på, hvor mange reparationer vi har, og på et tidspunkt bør vi overveje en udskiftning.

5 Skybrudsprojekt på Betty Nansens Alle

Skybrudsprojektet på Betty Nansens Alle er nu helt færdigt, og vi har fået en fin vej med bede og støjsvag asfalt, og alle parkeringspladser på sydsiden af vejen er mærket op. Bestyrelsen har undervejs haft en god kommunikation med Kommunens projektleder, så der blev taget hensyn til vores ønske om placering af bede og afmærkninger. Derudover har vi også påvirket placering af de nye gadelamper, så lyset generer os mindst muligt.

Bestyrelsen har efterfølgende gennem skybrudsprojektet sendt besked til Frederiksberg Kommune om, at mange af fortovsfliserne på Betty Nansens Alle ligger skævt.

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

Samarbejdet mellem Park I, II og III fungerer godt. Desuden er højhuset (Heimstaden) og ungdomsboligerne (Go-bolig) med i udvalget.

Året begyndte med at der var problemer med manglede lys på fællesarealet gennem uacceptabelt lang tid, så vi en overgang havde lyset tændt døgnet rundt.

I et tæt samarbejde med vores opsynsmand, blev lyset repareret til sidst, og det har siden fungeret, så det kun lyser om natten, og ikke også når det er lyst.

Sønderskov Gartner og Kloakmester står for den praktiske del af vedligeholdelsen og alle interessenter er tilfredse med arbejdet. Vi har haft kontakt med Stadsgartneren for at diskutere, om der skal fældes nogle af de meget store fyrretræer, som er begyndt at hælde faretruende. Vi får fældet i alt 6 træer i løbet af vinteren.

Vores økonomiske bidrag til fællesområdet er uændret i det kommende år.

7 Snerydning

Sidste år overholdt den entreprenør vi havde aftale med ikke sine forpligtelser. Vi har derfor i år lavet en aftale med Park I om, at de udfører snerydning og saltning på vores arealer.

Snerydningen vil ske samtidig med snerydningen i Park I, hvorved der spares tid på transport af personale og maskiner.

8 Bekæmpelse af måger på taget

De lyse strandsten på vores 3 tage tiltrækker stormmågerne, som derfor gerne vil yngle på taget. Mågerne er i ynglesæsonen meget aggressive og støjende. Vi har været ude for, at ungerne falder ned fra taget, inden de er flyvefærdige. I en sådan situation, kan de voksne måger være meget truende mod beboerne, når vi færdes udendørs.

Vi har tidligere forsøgt at sætte fugleskræmsler op f.eks. kunstige ugler, men de virkede kun kortvarig, da mågerne vænner sig til skræmslet.

I 2024 har vi forsøgt at regulere mågerne ved at forhindre dem i at få unger. Vi har sprøjtet mågernes æg med paraffinolie, og det har hjulpet.

Det kræver dog en tilladelse fra Naturstyrelsen, og det fik vi gældende for 2024. Vi vil forsøge igen i 2025, hvor vi håber at få endnu færre måger, da vi nu har mere erfaring med, hvordan paraffinolien anvendes.

9 Driftsresultat for 2024

Ejerforeningens godkendte budget for 2024 opererede med et driftsoverskud på 3.160 kr.

Det endelige driftsresultat for 2024 endte med et driftsoverskud på 213.851 kr., som forbedrer ejerforeningens likviditet, især i 1. kvartal af det nye driftsår.

Det bedre end forventede resultat skyldes bl.a. en række poster, som ejerforeningen i flere tilfælde ingen eller kun har begrænset indflydelse på:

- Udgiften til strøm blev ca. 128.000 kr. lavere end budgetteret, grundet fald i el-prisen i 2024, i forhold til forventet prisudvikling.
- Renteindtægt på godt 10.000 kr.
- Renovation blev ca. 18.000 kr. dyrere end forventet.
- Vand og vandafledningsafgift blev ca. 55.000 kr. dyrere, til trods for uændret vandforbrug i m3.
- Forsikringer blev knap 30.000 kr. dyrere end forventet, grundet stigninger i præmieprisen.
- Vedligeholdelsen af 'Grønne Områder' blev ca. 66.000 kr. højere end forventet, bl.a. grundet man måtte styne platantræerne en ekstra gang, grundet kraftig vækst.
- Vi så en pæn nedgang i elevatordriftstop. Alligevel, alt i alt løb vedligeholdelse og drift af elevatorer plus renovering af en frekvensomformer, op i knap 180.000 kr.
- Til gengæld blev der ikke brug for det fulde budgetterede beløb til reparationer mv., da udgifterne til diverse håndværkere blev væsentlig lavere end forventet.

10 Grundfond

Resultatopgørelsen for 2024 viser et samlet årsresultat 1.170.471 kr. Afkast på Ejerforeningens værdipapirbeholdning, til en bogført værdi per 31. december 2023 på 2.044.305 kr., har i de senere år været utilfredsstillende. Således var udbyttet af investeringen i 2023 (udbetalt i 2024) kun 1.601 kr.

Ved Generalforsamlingen i 2024 fik Bestyrelsen bemyndigelse til at afhænde beholdningen. I midten af 2024 besluttedes det at sælge. Salget resulterede i et provenu – efter fradrag af salgsomkostninger – på 2.054.841,52 kr., en værdistigning på 10.537 kr. i forhold til bogført værdi ved udgangen af 2023.

Hovedparten af Grundfondens midler, 4.0 millioner kr., har været anbragt til en væsentlig bedre forrentning på en 6-måneders 'bundet' konto i Arbejdernes Landsbank.

Desuden blev et beløb på ca. 2.0 millioner kr. af Grundfondens midler indsat på en AL-Flex konto, også med en bedre forrentning. Dette har resulteret i en total renteindtægt af Grundfondens midler i 2024 på 73.987 kr.

Egenkapitalen vedr. Grundfonden er pr. 31. december 2024 steget til 7.734.898 kr.

Der er i Budget 2025 foreslået at anvende midler fra Grundfonden (se dagsordenens punkt 6. a, b og c) til en række projekter. Bestyrelsen er dog fortsat meget opmærksom på at egenkapitalen bør fortsætte med at stige, da vi formentlig senest om 10 år kan forvente en større udgift for Foreningen til nyt tag.