

# Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III

## Beretning 2011

### Ordinær generalforsamling den 28. marts 2012

#### Årsregnskab 2011

Årsregnskabet er opstillet som andre år, dog er bestyrelsens rådighedsbeløb inkluderet i generalforsamling og møder.

Årets resultat er et overskud på 718.234 kr., hvor generalforsamlingens vedtog, at resultatet skulle være 0. Forskellen skyldes først og fremmest forskydning af vedtagne aktiviteter på reparation og vedligehold fra 2011 til 2012. Forskydningen skyldes primært dårligt vejr samt oversvømmelsen i juli måned. Oversvømmelserne fik første prioritet mht reparationer og brug af håndværkere. Maling blev udskudt pga dårligt vejr (130.000 kr) og forsyningsarbejde med montering af ionfælder og udførelse af sektionventiler (360.000 kr.) er forskudt.

Vandafgiften blev lavere end budgetteret, da den blev sat ned. En besparelse i forhold til budget 2011 på kr. 137.139.

Renteindtægter var højere end budgetteret, da vi har haft flere penge på konto end planlagt pga. forskydning i aktiviteterne i vedligeholdelsesplanen.

Grundfonden var ved årets udgang kr. 2,35 millioner kr.

#### Budget 2012

Det samlede foreslåede opkrævning for 2012 er kr. 7.511.832. Dette svarer til stigningstakten på 4% der blev vedtaget ved generalforsamlingen i 2011. Bestyrelsen foreslår, at overskuddet fra 2011 overføres til 2012 – og bliver brugt på de arbejder der henstår fra 2011.

Budget 2012 har på alle driftskonti, hvor der ikke foreligger anden information lagt en generel stigning på 3%, dog 2% på lønninger.

Vedligeholdelsesplanen følger ingeniørrapporten fra 2010, hvilket tilsiger, at vi i 2012 vil starte opsparing for renovering af tagene der er planlagt skal starte om nogle år.

I forhold til ingeniørrapporten er følgende lagt til: udbedring af Betty Nansens Allé, udskiftning af lamper på Johs. V. Jensens Allé samt forventning om at flere facadepartier der skal skiftes pga rådskeer.

#### Fællesudvalget: Samarbejdet med de andre Domus Vista Parker og Højhuset om Fællesarealet

Der er i løbet af 2011 blevet afholdt to møder i Fællesudvalget for Domus Vista Park I, II, III og Højhuset. Neel Kragh, Preben Thomsen og Mogens Dybdal har repræsenteret Domus Vista Park III i møderne.

Af aktiviteter gennem året kan nævnes:

- Preben Thomsen overtog jobbet med tilsyn til fællesarealet
- Redskaberne på legepladsen er blevet repareret
- Underlaget ved gyngerne er blevet udbedret
- Fliserne langs Park II er blevet omlagt
- Ødelagte fliser på fællesområdet og langs Park I er blevet udskiftet
- Træer og buske er beskåret
- Der er indfanget duer – 4 fælder i 6 uger
- Chikanebommenes låseanordninger er blevet ændret og gjort mere brugervenlige
- Monteret skilte ved indgangene til hundegården med besked om at "VIS HENSYN UNDGÅ HUNDE-GLAM"
- Fjernelse af graffiti maleri i Park I II og III samt Fællesområdet

# Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III

## Beretning 2011

- Hvad angår sikkerhed på fællesområdet, så har der har været forholdsvis roligt på området. Park III har haft enkelte smadrede bilruder, og Park I har haft indbrud i garager, samt et indbrud i en lejlighed.

### Arbejdsgruppen vedr. Tagrenovering og Solcelleanlæg.

I foråret 2011 blev det på et bestyrelsesmøde foreslået at undersøge mulighederne for etablering af et solcelleanlæg i forbindelse med den planlagte tagrenovering, der ifølge vedligeholdelsesplanen bør gennemføres omkring 2015.

Efterfølgende blev der etableret en arbejdsgruppe under vedligeholdelsesudvalget, bestående af Mogens Dybdal, Ole Cordtz og Lars Aggergren, der bl.a. ser på mulighederne for etablering af solcelleanlæg med henblik på energioptimering i forbindelse med den kommende tagrenovering.

For at blive klogere på de mange problemstillinger, som eventuelle solcelle-løsninger vil indebære såvel teknisk som økonomisk, har arbejdsgruppen indtil videre haft orienterende samtaler og møder med især to leverandører med væsentlige erfaringer fra tilsvarende projekter.

Yderligere erfaringer og informationer er indhentet hos DONG og energinet.dk.

Det er udvalgets foreløbige indtryk, at der teknisk og juridisk vil være muligheder for at opnå væsentlige energibesparelser i forbindelse med renovering af tagene og ved etablering af solcelleanlæg til hel eller delvis dækning af såvel medlemmernes som fællesarealernes forbrug af EL. Endnu er det dog uklart, om etablering af solcelleanlæg vil kunne gennemføres, så den økonomiske fordel er klar og sikker, hvilket vil være en forudsætning for en evt. anbefaling at en sådan løsning.

I løbet af året forventer arbejdsgruppen at indlede et samarbejde med rådgivende ingeniørfirma Mogens Damgaard, som hidtil har udarbejdet tilstandsrapporter for hele DVP III.

Det er arbejdsgruppens tanke, at der skal udarbejdes et eller flere orienterende materialer og evt. et beslutningsgrundlag for bestyrelsen og foreningens medlemmer i løbet af det kommende år.

Dette med henblik på at kunne præsentere et teknisk og økonomisk forslag på en kommende generalforsamling, som herefter kan tage stilling til projektets videre skæbne.

### Sikkerhedsudvalget

Sikkerhedsudvalget har haft et meget stille år. Der har derfor ikke været nogen anledning til at holde møder. Vi har i årets løb "kun" været udsat for et par knuste bilruder (hærværk) og et enkelt indbrud.

Selv om vi selvfølgelig også gerne ville have været det foruden, må vi konstatere, at det set ud fra vores områdestørrelse med 178 ejerlejligheder, er meget billigt sluppet. Om det er politiet, systemet Naboor eller vi blot har været heldige vides ikke.

Vedr. videoovervågningen er vi stadigvæk på "standby" og den 5 årige tilladelse vi fik i september 2010, har vi efter aftale med politiet fået lov til at forlænge, således at når aftalen medtages i årsberetningen gælder den stadigvæk for de næste 5 år.- pt. til 2017.

### Vedr. Antenneanlæg.

Bindingsperioden på vores YouSee aftale nr. 724 er udløbet og vi kan nu opsige aftalen med 9. mdrs varsel. Vores anlæg er et såkaldt "sløjfeanlæg" hvor vi kun har den mulighed, at alle modtager samme produkt-pakke pt. YouSee Fuldpakke.

Anlægget er løbende blevet testet og selv om det må betegnes som af ældre dato, lever det pt. fuldt op til YouSee's signalspecifikationer.

Hvis vi ønsker en fælles aftale hvor den enkelte ejer selv kan foretage til- eller fravalg af programpakker, kræver det en ombygning af det bestående "sløjfeanlæg" til et "stikledningsanlæg". Desværre er prisen ret høj. Fra YouSee har vi fået et skriftligt tilbud - på et fuldt færdigt signalfordelingsanlæg inkl. gravearbejde, men også med genbrug af både D2 og D3 forstærker samt alle hovedkabler - på kr. 955.733 inkl. moms.

# Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III

## Beretning 2011

Vi har også været i kontakt med andre udbydere af signaler til fællesanlæg f.eks Stofa og Comx som begge, hvis vi ombygger/ændrer anlægget tilbyder nye og spændende løsninger med "Smart-, Webb- og mobillosninger". Men alle kræver de en ændring af anlægstypen og dermed en større investering. Man kan også gå den anden vej helt at opgave et fælles anlæg, opsige den bestående aftale og f.eks vælge en helt individuel Boxer løsning der er billig, hvis man kun ønsker én eller få kanalmuligheder men meget dyr, hvis man ønsker de muligheder, vi har i dag. Bestyrelsen mener derfor ikke, vi uden en endnu grundigere af-dækning af markedet kan anbefale en ændring. Vi vil derfor fortsat at holde os tæt orienteret om udviklingen, men ikke foretage noget aktivt her og nu.

### Aktivitetsudvalget

Tilmelding til sommerfesten var skuffende lav – 16 voksne og 17 børn ved fristens udløb. På den baggrund aflyste udvalget festen, men opfordrede de tilmeldte til selv at arrangere sig – eventuelt i mindre grupper. Der var atter i 2011 afsat midler til fastelavsarrangement, men heller ikke dette blev gennemført.

Bestyrelsen har på denne baggrund besluttet at nedlægge udvalget, men hvis der blandt beboerne er kandidater til et nytænkende udvalg vil vi gerne støtte op.

### Kommunikationudvalget

Foreningens hjemmeside fungerer nu tilfredsstillende.

### Bestyrelsens arbejde

Der har i årets løb været afholdt 6 møder og udsendt 5 Park iii Nyt incl halvårsoversigt. Udover arbejdet i udvalgene har især en sag taget megen tid. Bestyrelsen besluttede sidste år på foranledning af administrator at ophøre med snerydning på svalegangen ved Johannes V Jensens Allé. Bestyrelsen fandt det meget rimeligt, logisk og i fællesskabets interesse også at bede de 14 familier på svalegangen at deltage i snerydning, idet alle andre beboere (dvs 164 familier) har snerydningspligter ud til stierne som jo rydes af ejendommens personale. Efter denne vinters første sne modtog bestyrelsen en klage fra beboerne på svalegangen om manglende snerydning. Administrator undersøgte nu hos en advokat, om ejerforeningen har hjemmel til den ændrede praksis, og svaret var klart: bortset fra det begrænsede område umiddelbart foran indgangsdøren er svalegangen at henregne som fællesareal og skal i følge vedtægterne rydes. En tilsvarende tolkning skal anvendes foran alle andre indgangspartier, således at en del af det areal beboerne selv rydder er fællesareal. Det er bestyrelsens håb, at vi ad frivillighedens vej kan fortsætte en praksis, hvor alle i solidaritet bidrager til snerydning på de begrænsede områder *omkring* vores indgangspartier. I modsat fald skal budgettet til snerydning forhøjes væsentligt.

### Bestyrelsens sammensætning.

Bestyrelsen har i 2011 bestået af: Ole Cordtz, Klaus Gundertofte, Liv Kvaale, Neel Kragh og Mogens Dybdal. Som suppleanter har Lars Aggergren og Poul Theill fungeret.

På valg i år er Ole Cordtz og Mogens Dybdal samt Lars Aggergren som supleant. Alle er villige til genvalg.

### Personale

Søren M. Hansen (fuld tid)

Bent Sørensen 29 timer

Carsten Rovelt (fuld tid)