

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (H)
BJØRN NIELSEN

J.nr. 600274 HO/mh

REFERAT

Tirsdag den 27. februar 2024 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park II med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for 2023
3. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2023 til godkendelse
4. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for Grundfond 2023 til godkendelse
5. Behandling af indkomne forslag
 - a. Forslag fra bestyrelsen angående modernisering af en elevator
 - b. Forslag fra Peders Andersen, BNA 47 angående, at der ikke lukkes for varmen om sommeren
 - c. Forslag fra Børge Hede, BNA 29, Jens Rickelt, BNA 27 og Finn Kurt Mark, BNA 25 angående 10 års vedligeholdelsesplan
6. Forelæggelse af budget for 2024 til godkendelse
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen består af Lene Langhoff, BNA 25, Mogens Krighaar, BNA 29, Tommy Pedersen, BNA 43, Anette Korsner, BNA 41 og Robert Sørensen BNA 33.

I henhold til vedtægternes § 18, stk. 3 er Lene Langhoff og Mogens Krighaar på valg. Mogens Krighaar er villig til at modtage genvalg, mens Lene Langhoff ønsker at fratræde. Bestyrelsen peger på Anne Ryager, BNA 23 til at indtræde i bestyrelsen i stedet for Lene Langhoff.

Derudover har Robert Sørensen, BNA 33 meddelt, at han ønsker at træde ud af bestyrelsen i forbindelse med generalforsamlingen og bestyrelsen foreslår i stedet Preben Skøtt, BNA 33.

8. Valg af suppleanter

Frank Mortensen, BNA 45, Sofie R. Krambeck, BNA 45 og Jacob Dræger, BNA 25, er suppleanter og på valg i henhold til vedtægternes § 18. Sofie R. Krambeck er villig til at modtage genvalg.

Som nye suppleanter foreslås Karsten Pankoke Jensen, BNA 41 og Tine Hammershøj Jensen, BNA 39.

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

10. Valg af kritisk revisor

Bestyrelsen foreslår valg af Robert Sørensen, BNA 33 til kritisk revisor.

11. Eventuelt.

....

Ad punkt 1. Formanden Lene Langhoff, BNA 25, bød velkommen og foreslog advokat Henrik Oehlen-schlæger som dirigent. Henrik Oehlen-schlæger valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, og at 59 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad punkt 2. Bestyrelsen præsenterede sig indledningsvis.

Som supplement til den skriftlige beretning nævnte Lene Langhoff, at bestyrelsen er opmærksom på, at der har været problemer med at få fjernet sne et par gange, hvor det har været nødvendigt.

Det er ikke fordi bestyrelsen har sparet på snerydningen, men det private firma, der var indgået service-aftale med, levede overhovedet ikke op til det aftalte. De er nu udskiftet. Bestyrelsen synes, at det er af stor vigtighed, at der bliver ryddet sne og saltet, så alle kan færdes udenfor, også når der er sne og iset.

Dernæst er det en del af bestyrelsens ansvar at sikre forsvarlig vedligeholdelse af en del af ejendommen. Som altid prioriteres disse indenfor budgettet i det omfang, at disse skal iværksættes. Større opgaver bliver altid lagt i budgettet, så de kan godkendes af generalforsamlingen.

Selv om bestyrelsen kontinuerligt drøfter vedligeholdelsesopgaver, så vil der altid være ting, som ikke kan forudses. Bl.a. blev ekspansionsbeholderen i varmecentralen utæt, og da det ikke var muligt at reparere den (den var gammel), er den blevet udskiftet. Det har været muligt at afholde udgiften inden for budgettet. Og på trods af dette er der et pænt overskud.

I 2024 anbefaler bestyrelsen, at der for en blok (31-39) bliver malet i de lokaler, der er nede i gadeplan – cykelrum, tørrerum m.m. Samtidig anbefales, at der bliver afsat penge til modernisering af en elevator.

Men den enkelte ejer har også et ansvar for vedligeholdelse; f.eks. af trærammen ved vinduer og altandøre. På grund af hård østenvind og regn fra øst som medførte vandindtrængning under vinduer og dør mod øst, bedes beboerne være opmærksomme på deres egen vedligeholdelse af vinduesrammer og altandøren.

Der var herefter spørgsmål fra:

Peder Andersen BNA 47 om:

- Hvor mange solgte lejligheder der havde været i 2023
- Forbrug af vand, varme og el
- Plan for de grønne områder
- Og det forhold, at der var konstant tændt for belysning af fællesareal

Fra Uffe Berg BNA 23 om:

- Hvorvidt fliserne kunne genoprettes på stier i fællesareal, da der flere steder står vand, når det har regnet.

Fra Clara Klingberg-Jensen BNA 21 om:

- Bestyrelsens oplysning om indtrængende vand på grund af østenvind

Bestyrelsen svarede, at der var solgt 11 lejligheder i 2023. Med hensyn til forbrug har bestyrelsen stort fokus på forbrug, hvilket der følges op på med to til fire ugers mellemrum.

Spørgsmålet om plan for de grønne områder blev behandlet og godkendt af generalforsamlingen i 2023, hvilket medfører, at der over en treårig periode afsættes midler fra grundfonden til dette.

Der er en udfordring med, at alle lamper, med undtagelse af et par lamper, som ikke virker, brænder konstant i fællesarealet. Der arbejdes på, at få adgang til Højhusets installationer, så fejlen kan udbedres. Bestyrelsen er opmærksom på problemet og vil forfølge sagen, så problemet kan blive løst.

I forhold til opretning af fliser på stier i fællesareal blev det fra bestyrelsen oplyst, at man har en såkaldt ”markvandring” hvert år i maj, hvor der blandt andet bliver aftalt, hvad der skal foretages i løbet af året på fællesarealet.

Indtrængende vand på grund af østenvind kan enten skyldes ens egen manglende vedligeholdelse af udvendigt træværk eller overboens manglende vedligeholdelse af samme. Forsikringsselskaber dækker ikke indtrængende vand eller langsomt sivende vand, og beboerne har altså selv ansvaret for at sørge for vedligeholdelse.

Bestyrelsen er opmærksom på snerydning, saltning og grusning, samt opmærksom på anbefalinger fra Frederiksberg kommune om brug af eksempelvis salt.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, og dirigenten konstaterede med forsamlingens tilslutning, at såvel den skriftligt aflagte som den mundtligt uddybede beretning var taget til efterretning.

Ad punkt 3. Robert Sørensen gennemgik årsregnskabet. Dirigenten konstaterede, at det var forsynet med en blank påtegning.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet og at årets resultat blev overført til egenkapitalen.

Ad punkt 4 Robert Sørensen, gennemgik grundfondsregnskabet, der også var forsynet med en blank revisionspåtegning.

Peder Andersen BNA 47 ville vide, hvorfor, der var medtaget udgift til fællesareal under udgifterne i resultatopgørelsen, da han mente, at det hørte under det netop gennemgåede regnskab for foreningen, hvortil der blev svaret, at i henhold til vedtægternes § 7, stk. 4 kan Grundfonden anvendes i forbindelse med fornyelse samt ren- og vedligeholdelse af fællesarealet. Generalforsamlingen godkendte i forbindelse med godkendelse af budgettet for 2023 at anvende Grundfonden til vedligeholdelse af fællesarealet.

Endvidere blev der rejst spørgsmål om, hvorvidt man havde en politik for investering af Grundfondens midler. Det blev nævnt, at foreningen burde skille sig af med de investeringsbeviser, der for en del år siden er investeret i.

Bestyrelsen havde også den holdning, at investeringsbeviserne ikke er noget man skal bibeholde, men anbefalingen fra banken er, at det ikke er en god idé at sælge dem nu, da det ville medføre tab.

Et spørgsmål om investeringsbevisernes udløbstidspunkt må besvares med, at de ikke udløber. Investeringsbeviserne indeholder obligationer, som har udløbsdato, men når det sker, investeres der blot i nye. Bestyrelsen er opmærksom på at beviserne afhændes, når tiden synes gunstig.

Grundfondsregnskabet godkendtes af generalforsamlingen.

Ad punkt 5.a.

Generalforsamlingen drøftede bestyrelsens forslag om, at en elevator moderniseres, og at reservedele bruges til de øvrige elevatorer, da det bliver sværere og sværere at skaffe reservedele, når en elevator går i stykker.

Herunder fremkom følgende spørgsmål og kommentarer i punktform:

Uffe Berg BNA 23:

- Hvor hurtigt skal udskiftning gennemføres – der er 15 elevatorer

- Mulighed for mængderabat

Frederik Madsen BNA 39:

- om der var andre større vedligeholdelsesopgaver, der trængte sig på

Jens Rickelt BNA 27:

- Dyr måde at købe reservedele
- Forkert måde – få en anden vurdering
- Otte mio. kr. for 15 elevatorer

Peder Andersen BNA 47:

- Elevatorer blev alle renoveret i 90'erne
- Tag kan i hvert fald klare 20 år endnu
- Start med en elevator og speed op

Bestyrelsen kunne til spørgsmål og kommentarer oplyse at som udgangspunkt havde bestyrelsen en plan om, at der skulle moderniseres en elevator i 2024. Selv om der pt. ikke er mulighed for mængderabat eller stordriftsfordele – eller i så fald meget begrænset rabat vil bestyrelsen fortsat arbejde på at minimere udgifterne.

Endnu var der ikke taget stilling til, hvornår man skulle starte, men det var vigtigt at sige, at man skulle i gang nu, for hvis man ventede længere, så ville det kun blive dyrere at vedligeholde elevatorerne, hvilket Peder Andersen altså også kom ind på med sin kommentar om, at det vurderes, at taget i hvert fald skulle kunne holde 20 år endnu, før vedligeholdelse/udskiftning er nødvendig.

Flere var inde på, at det ville være en langvarig proces, at der igennem en årrække skulle moderniseres en ad gangen, hvilket af nogen blev opfattet som en om året, men dirigenten understregede, at det, der blev stemt om i år, var en elevatormodernisering i 2024, hvor der afsættes 525.000 kr. fra Grundfonden til formålet.

Sidenhen, når man i 2024 har gjort erfaringer med den første modernisering, kan man udarbejde en plan for modernisering af resten af elevatorerne til ny afgørelse på en kommende generalforsamling.

Der var ikke yderligere bemærkninger til forslaget, og dirigenten konstaterede, at forsamlingen kunne godkende forslaget om at tage 525.000 fra Grundfonden til i 2024 at gennemføre total renovering af en elevator.

Ad punkt 5 b. Peder Andersen uddybede sit forslag om, at der ikke lukkes for varmen om sommeren.

Her fremkom blandt andet synspunkter om, at gulvvarme er svær at undvære, når man først har vænnet sig til det, og at den enkelte jo selv betaler for sit forbrug, samt at selv om bestyrelsen på dette punkt følger kommunens anbefaling, så er der tale om en anbefaling, som bestyrelsen ikke behøver at følge.

Hertil anførte bestyrelsen, at det, at man følger kommunens anbefaling, betyder en årlig besparelse på ca. 36.000 – 96.000 kr. Det er penge, som, hvis varmen var åben hele året, ikke blot kan pålægges de medlemmer, der åbner for varmen, da varmespild i rørene vil medføre, at alle foreningens medlemmer vil være med til at betale dette. Der er tale om ekstra forbrug af el og spildvarme.

Der blev stemt ved håndsoprækning, og forslagsstilleren accepterede, at der ikke var flertal for forslaget.

Ad punkt 5 c. Forslaget om, at der udarbejdes en tiårs vedligeholdelsesplan.

Forslagsstillerne argumenterede med, at en sådan plan udarbejdes af arkitekter og ingeniører, og at der estimeres beløb til de enkelte vedligeholdelsesudgifter samt rækkefølge for gennemførelse af vedligeholdelsesprojekterne. Hvis planen var tilgængelig for foreningens øvrige medlemmer, gav det mulighed for en mere kvalificeret debat om dette emne under generalforsamlingerne.

Under debatten kom det frem, at den vedligeholdelses plan, som bestyrelsen får udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma hvert femte år (næste gang i 2025), netop er en 10 års vedligeholdelsesplan. Men den bliver udarbejdet (i øvrigt i henhold til vedtægterne) hvert femte år, for at få korrigeret eventuelle indtrufne hændelser m.v., således at man altid har en relativt opdateret vedligeholdelsesplan. Desuden forklarede bestyrelsen, at vedligeholdelsesplanen er et bestyrelsesværktøj, og at større vedligeholdelsesarbejder altid bliver bragt op som forslag på generalforsamlingen.

Derfor var der egentlig kun grund til at tage stilling til, om vedligeholdelsesplanen skal være tilgængelig for medlemmerne eller kun for bestyrelsen. Bestyrelsen fik lov til at votere under en kort pause, og bestyrelsen besluttede, vedligeholdelsesplanen bliver lagt på foreningens hjemmeside sammen med referat af generalforsamlingen, når dette udkommer.

På den baggrund frafaldt forslagsstillerne forslaget.

Ad punkt 6 Robert Sørensen gennemgik budgetforslaget.

Her blev der blandt andet nævnt de nye midlertidige vurderinger, og at vurderingerne/salgsspriserne ligger langt højere nu, end det grundlag som grundfondsbetalingen er fastlagt efter – 0,25% af seneste ejendoms-vurdering + 125%. Herunder blev det oplyst, at mens de 0,25 % er vedtægtsbestemt, så er +125% en vedtagelse på en generalforsamling.

Det blev nævnt, hvorvidt bidraget til Grundfond skulle være højere eller lavere, og om den blev opkrævet på korrekt grundlag, hvilket den gør, idet grundfondsbetalingen er udregnet på baggrund af seneste offentlige ejendomsvurdering, og dermed ikke på de nye foreløbige vurderinger.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tilsluttede sig forslaget, der forudsætter uændret opkrævning af fællesudgifter samt grundfond.

Ad punkt 7 Til bestyrelsen valgtes for to år efter kampvalg Mogens Krighaar (49 stemmer – 6.281 fordelingstal) og Anne Ryager (37 stemmer – 4.763 fordelingstal). Jens Rickelt, blev ikke valgt (27 stemmer – 4.232 fordelingstal)

Der skulle yderligere vælges et bestyrelsesmedlem for et år, og igen efter kampvalg blev Preben Skøtt valgt med 35 stemmer, mens Jens Rickelt fik 24 stemmer.

Herefter består bestyrelsen af:

Mogens Krighaar	på valg i 2026
Anne Ryager	på valg i 2026
Preben Skøtte	på valg i 2025
Tommy Pedersen	på valg i 2025
Anette Korsner	på valg i 2025

Ad punkt 8 Sofie R. Krambeck, BNA 45 genvalgtes og Karsten Pankoke Jensen, BNA 41 og Tine Hammerhøj Madsen, BNA 39 valgtes som suppleanter.

Ad punkt 9 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgtes som revisor.

Ad punkt 10 Til kritisk revisor valgtes Robert Sørensen.

Ad punkt. 11 Eventuelt.

Første punkt var en meget flot takketale fra bestyrelsen repræsenteret ved Anette Korsner, til Lene Langhoff.

Herefter takkede Lene generalforsamlingen for tilliden til arbejdet i bestyrelsen samt for det gode samarbejde, der havde været i bestyrelsen m.fl. gennem årene.

Robert Sørensen, der efter generalforsamlingen overgik fra at være bestyrelsesmedlem til at være kritisk revisor, takkede også for de gode år, han havde haft i bestyrelsen.

Lars Aggergren BNA 31, fortalte om sine oplevelser omkring den foreløbige vurdering,

Der fremkom ikke yderligere væsentlige bemærkninger til eventuelt, hvorefter dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt.

Formanden takkede dirigenten og forsamlingen og hævede generalforsamlingen.

Via Penneo underskrives referatet digitalt af dirigenten og formanden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lene Koch Langhoff

Afgående formand

På vegne af: EF Domus Vista Park II

Serienummer: d45cecb2-af47-437f-af77-91da3c302be8

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-07 12:16:27 UTC



Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: bbac9a04-4c71-4e13-a644-b41df2769fc8

IP: 185.154.xxx.xxx

2024-03-11 12:28:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signingsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**