

## Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

### Referat fra ordinær Generalforsamling onsdag, den 25. marts 2009

#### Til stede

- Der deltog repræsentanter fra 38 lejligheder. Der var endvidere afleveret 3 fuldmagter.
- De tilstedeværende samt afgivne fuldmagter repræsenterede et fordelingstal på 5.640 ud af et samlet fordelingstal på 22.586. Det svarer til 24,9 % af det totale fordelingstal.
- Endvidere deltog ejerforeningens inspektør Søren Hansen og administrator Kaj Dannesøe.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Aflæggelse af Beretning for 2008
5. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
6. Forslag til Vedtægtsændringer
7. Forelæggelse til godkendelse af Budget for 2009
8. Valg af 3 medlemmer til Bestyrelsen:
  - Klaus Gundertofte - er villig til genvalg
  - Neel Kragh - er villig til genvalg
  - Claus Museth - er villig til genvalg

#### Valg af 1 suppleant

- Bjørn Weber - er villig til genvalg
9. Valg af revisor
  10. Eventuelt

Forud for Generalforsamlingen var følgende materiale omdelt til orientering:

- Bestyrelsens beretning for 2008, Regnskab for 2008, Budget for 2009 med Vedligeholdelsesplan, Forslag til Vedtægtsændringer.

#### 1. Valg af dirigent

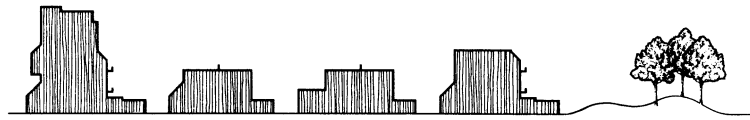
- **Formanden Klaus Gundertofte** bød velkommen til Generalforsamlingen og foreslog Uffe Berg, Ahornskellet 24,2 som dirigent. Forslaget blev vedtaget med akklamation.
- **Uffe Berg** takkede for hvervet til dirigent og konstaterede, at Generalforsamlingen var lovligt varslet, samt at Dagsordenen var i overensstemmelse med Vedtægterne.
- **Dirigenten** meddelte, at beslutninger på Generalforsamlingen træffes på grundlag af stemmer efter fordelingstal, men at Dirigenten ved håndsoprækning ved hver stemmeafgivelse vil afklare, hvorvidt det vil være nødvendigt med skriftlig afstemning.

#### 2. Valg af referent

- Bestyrelsen foreslog **Preben Thomsen**, Ahornskellet 20,2 som referent, hvilket blev vedtaget.

#### 3. Valg af stemmetællere

- **Dirigenten** foreslog, at forreste deltager ved bordene ud mod gangarealet blev valgt som stemmetæller, hvilket blev vedtaget.

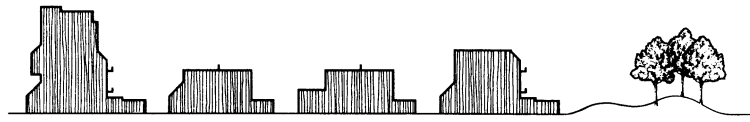


## Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

### 4. Aflæggelse af Beretning for 2008

**Formanden** startede med at nævne, at Bestyrelsen havde holdt 7 møder i 2008, og at der var udsendt et lignende antal Park III Nyt.

- Han henviste til den fremsendte skriftlige Beretning, men gennemgik kort følgende punkter. Vedligeholdelsesplanen er blevet fulgt i det omfang, vejret havde tilladt det. Det våde vejr sidst på året havde imidlertid medført, at det planlagte malerarbejde med ekstern maler ikke var blevet færdigt. Den manglende maling gelænder på Johs. V. Jensens Alle m.v. ville blive sat i gang hurtigst muligt, når vejret tillader det.
- Den planlagte vedligeholdelse af betonelementerne var ikke blevet sat i gang på grund af en misforståelse. Dette arbejde vil også blive sat i gang hurtigst muligt.
- Der havde endvidere været besparelser på ca. 800.000 kr. på forskellige områder, som fremgår af den skriftlige Beretning.
- Overskuddet vil blive overført til 2009 og blive anvendt til reparation af skader.
- Skønnede renteindtægter vil fremover indgå i Budgettet.
- Formanden nævnte også den skødesløse håndtering af affald fra nogle ejeres side, og henstillede at de foreskrevne regler for håndteringen af affaldet blev fulgt. Skødesløsheden medførte et stort ekstraarbejde til de ansatte med sortering.
- Der havde været et forslag fra en ejer om opsætning af bænke i vores område, især i forbindelse med legepladserne. Forslaget blev trukket tilbage, da Bestyrelsen kunne oplyse, at vi allerede så på mulighederne for opsætning af bænke og en let beplantning ved den store legeplads mellem Tjørneskellet og Ahornskellet. Arbejdet ville blive sat i gang hurtigst muligt.
- **Dirigenten** spurgte herefter, om der var kommentarer til Bestyrelsens beretning.
- **Rudi Tabouillot**, Egeskellet 20, spurgte, om Bestyrelsen havde arbejdet videre med et eventuelt solenergiprojekt for området med henblik på besparelse i varmeomkostningerne. Han spurgte endvidere, om det var undersøgt, om der var muligheder for besparelser i forbindelse med en optimering af isolering af ejendommene med eventuelt tilskud fra staten.
- **Bjørn Weber** svarede, at vi havde haft et møde med vores energikonsulent om emnet. Vurderingen havde været, at det ville være interessant med solenergi, men med de nuværende energifgifter vil en etablering ikke være rentabelt i de næste 30 år. Vi følger udviklingen og vil tage sagen op, hvis der skulle vise sig nye muligheder.
- Ejerforeningen har ikke mulighed for at få del i de tilskud, som staten vil sætte i værk for at få gang i økonomien igen, da tilskuddet kun gives til private. Derimod opgraderes isoleringen af de facadeelementer, der udskiftes, ligesom vinduespartierne leveres med maksimal isolering.
- Der har været en besparelse på elektricitetsudgifterne på 2,1 %, hvilket især skyldes udskiftning af ventilatorerne på tagene. Denne udskiftning fortsætter.
- **Henning Holm**, Platanskellet 16, mente, at der var bedre tilbud på markedet end det nuværende fra YouSee med Digitalt TV, bredbånd og telefon via det nuværende kabelnet.
- **Claus Museth** nævnte, at det ville være for dyrt at skifte de nuværende tjenester ud med andre udbyderes tilbud, da det vil kræve en bekostelig udskiftning af vores nuværende centralenhed.
- Med den nye aftale med YouSee kan vi nu vente i to år og til den tid vurdere, om der er bedre tilbud i markedet.
- **Hans Frandsen**, Bøgeskellet 12 mente, at aftalen var noget bras. **Bjørn Weber** redegjorde kort for aftalen med YouSee.



## Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

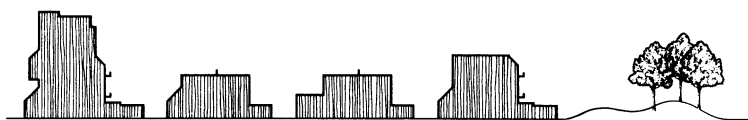
- **Lars Aggergren**, Birkeskellet 8, mente, at vi var bagud med hensyn til maling af udhusene i henhold til Vedligeholdelsesplanen. For at undgå skader på træværket skulle de males nu, eventuel mod betaling til ekstern maler.
- Lars Aggergren mente endvidere, at vi allerede nu skulle planlægge en gennemgang af vores område med henblik på Vedligeholdelsesplanen fra 2010, således at omkostningerne hertil kunne komme med i Budgettet for 2010 til vedtagelse på Generalforsamlingen i 2010.
- **Klaus Gundertofte** nævnte, at malingen ville komme i gang lige så snart vejret tillader det.
- **Jan-Christian Nielsen**, Askeskellet 18, nævnte, at vi har brugt væsentlig mindre til vedligeholdelsen i år og spurgte, om det var fordi vi opkrævede for mange penge over fællesudgifterne. - Eller er der ikke styr på det?
- **Klaus Gundertofte** svarede, at der ikke er blevet krævet for meget op. Som tidligere nævnt vil overskuddet indgå i vedligeholdelsesopgaverne i 2009.
- **Jørgen Brandt**, Johs. V. Jensens Alle 26,4 ønskede en åben plan over udskiftning af Vitralvinduepartierne. Den kunne lægges ud på Ejerforeningens Hjemmeside. **Klaus Gundertofte** oplyste, at der ikke fandtes en prioriteringsliste, da alle relevante Vitralvinduepartier var eller ville blive udskiftet i 2009. **Jørgen Brandt** foreslog endvidere, at Ejerforeningen skulle accelerere udskiftningen af Vitralvinduepartierne og facadepartierne ved at søge om tilskud fra staten under den kommende tilskudsrunde. **Preben Thomsen** oplyste, at dette tilskud kun kunne søges af private. Det var derfor ikke muligt for Bestyrelsen at tage eventuelle tilskud ind i planlægningen af udskiftningen af vinduespartierne.
- Der var ikke flere bemærkninger til Bestyrelsens beretning, som derefter blev enstemmigt vedtaget.

### 5. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor

- **Klaus Gundertofte** nævnte indledningsvist, at regnskabet var udarbejdet efter gældende regnskabspraksis.
- **Lars Aggergren**, Birkeskellet 8, mente, at det var forkert, at der to år i træk blev bogført et skyldigt beløb på 100.000 kr. for malerarbejde, der ikke er udført. Det måtte være en fejl. Hensættelse for skyldigt arbejde er udgifter for arbejde, der er afholdt. **Kaj Dannesøe** var enig heri.
- **Jan-Christian Nielsen**, Askeskellet 18, nævnte, at de 100.000 kr. ikke er det samme beløb, som i Beretningen. Er det det samme beløb som er bogført som skyldige omkostninger? Der blev ikke svaret på dette på Generalforsamlingen, men **Klaus Gundertofte** lovede, at der ikke fremover ville optræde skyldige omkostninger for arbejder, der ikke er udført i regnskabet.
- Der var ikke flere kommentarer.
- Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

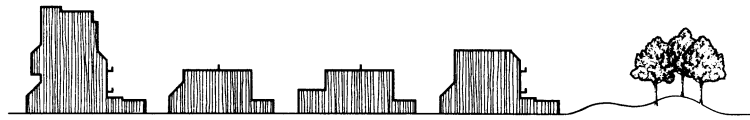
### 6. Forslag til Vedtægtsændringer

- **Dirigenten oplyste**, at da der ikke er 2/3 af Ejerforeningens medlemmer til stede, kan forslaget ikke vedtages på Generalforsamlingen. Hvis det vedtages på Generalforsamlingen med et almindeligt stemmeflertal, skal der holdes en ekstraordinær Generalforsamling inden for 14 dage.
- Da forslagene til ændring af de enkelte paragraffer ikke er sammenhængen, forelægges hver ændring særskilt til vedtagelse.



## Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

- **Bjørn Weber**, som forelagde forslaget på Udvalgets vegne, startede med at nævne, at de fleste ændringer vedrørte en ajourføring i forhold til den nye normalvedtægt fra Ejerforeninger, hvorefter han forelagde ændringerne til de enkelte paragraffer.
- **Ændringen i § 7, 3. afsnit** giver Bestyrelsen bemyndigelse til at lade udbedringer af misligholdelse og forsømmelser for ejerens regning.
- **Eric Lonqin**, Ahornskellet 8, mente at vi tidligere havde gjort dette uden lov.
- Ændringen blev vedtaget med overvældende flertal, idet der var 3 blanke stemmer.
- **Ændringen i § 15** vedrørte et forslag, som blev fremsat på sidste års Generalforsamling om, at formanden skal vælges på Generalforsamlingen. Vedtægtsudvalget mener ikke at en sådan ændring vil være hensigtsmæssigt, da det vil besværliggøre fleksibiliteten i Bestyrelsen ved afgang midt i en valgperiode.
- **Henning Holm**, Platanskellet 16, mente, at det ville være en fordel at kunne markere valget af formanden. Der var en del kommentarer og utilfredshed med, at Udvalget ikke havde stillet et direkte forslag om afvisning af den ønskede procedure, idet man ikke kunne stemme om et forslag, der ikke er forelagt.
- **Jan-Christian Nielsen**, Askeskallet 18, nævnte, at Bestyrelsen med den nuværende afstemningsmodel stille og roligt kunne afklare eventuelle problemer.
- **Dirigenten** foreslog en foreløbig afstemning, der skulle afgøre, om der skulle fremsættes et direkte forslag om, at formanden skal vælges på Generalforsamlingen.
- Ved den efterfølgende uformelle afstemning var der efter fordelingstal 377 for, at der skulle ændres på valget af formanden, mens der var 246 blanke stemmer. Resten (5017 efter fordelingstal) stemte for at bibeholde den nuværende valgprocedure.
- Paragraffen vil derfor ikke blive foreslået ændret.
- **Ændringen i § 16, 2. afsnit** var en præcisering af ejerforeningens forsikringsforhold over for bestyrelsens og medarbejdernes arbejde m.v..
- **Lars Aggergren**, Birkeskallet 8, foreslog, at sætningen ”bestyrelsen” ændres til bestyrelsens ansvar. Dirigenten var enig heri. Det blev aftalt, at ændringen skrives ind i forslaget til en eventuel ekstraordinær Generalforsamling.
- Forslaget blev vedtaget med alle stemmer mod 1 blank stemme, der svarer til et fordelingstal på 130.
- **Ændringen i § 17, 4. afsnit** om Ejerforeningens tegningsforhold blev enstemmigt vedtaget.
- **Ændringen i § 21, 3. afsnit** om forholdet mellem Ejerforeningen og denne administrator blev vedtaget enstemmigt.
- **Ændringen i § 22** om opdatering til normalvedtægten for Ejerlejlighedsforeninger skal ifølge **Lars Aggergren**, Birkeskallet 8, godkendes af Frederiksberg Kommunalbestyrelse. Ændringen bliver forelagt Kommunalbestyrelsen. **Bjørn Weber** regner ikke med, at det skulle give problemer.
- Forslaget blev vedtaget med alle stemmer mod 1 stemme, der svarer til et fordelingstal på 144.
- **Ændringen i § 23**, der er en opdatering til normalvedtægten, blev enstemmigt vedtaget.
- **Ændringen i § 24** vedrørende et eventuelt salg af inspektørboligen var ligeledes en opdatering til normalvedtægten og blev enstemmigt vedtaget.
- **Ændringerne vedrørende §§ 25 og 26** udgår.
- **Dirigenten** fastslog, at de fremsatte forslag var vedtaget, hvorfor der vil blive indkaldt til en ekstraordinær Generalforsamling inden for 14 dage.



## Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

### 7. Forelæggelse til godkendelse af Budget for 2009

- **Lars Aggergren**, Birkeskellet 8, spurgte, hvor der er sat penge af til reparationer af nordfacaderne.
- **Formanden, Klaus Gundertofte**, oplyste, at der var sat 200.000 kr. af, ligesom anvendelsen af overskuddet på de 800.000 kr. fremgik af den skriftlige Beretning. Overskuddet var indgået i egenkapitalen.
- I henhold til aftale, gentages omtalen af anvendelsen af overskuddet fra den skriftlige Beretning nedenfor:
- *”Vedligeholdelsesplanen for 2009 med en samlet udgift på 1.155.000 kr. består i det væsentlige af en fortsættelse af de igangværende vedligeholdelsesopgaver, som strækker sig over flere år. Disse udgifter prægede også 2008.*
- *Ekstraordinært ønskes arbejder med udskiftninger af facadepartier og Vitralvinduer (355.000 kr.), udskiftning af ventilatorer (150.000 kr.), udbedring af rådskader konstateret ved malerarbejdet (150.000 kr.) samt udskiftning af tagpap på Tjørneskellet (62.000 kr.). Totalt beløber disse arbejder sig til ca. 717.000 kr.. Dette finansieres af overført overskud på godt 800.000 kr. fra 2008. De resterende midler foreslås anvendt til ny tagdækning på de flade tage i bebyggelsen”*
- **Jan-Christian Nielsen**, Askeskellet 18, foreslog, at der udsendes et opdateret Budget sammen med Beretningen fra Generalforsamlingen, hvilket der var tilslutning til.
- Budgettet blev derefter enstemmigt vedtaget.

### 8. Valg af 3 medlemmer til Bestyrelsen

- Det blev konstateret, at der var fejl i indkaldelsen til Generalforsamlingen, da der var skrevet valg af 2 bestyrelsesmedlemmer i stedet for 3.
- **Dirigenten** spurgte, om der var andre, der ønskede at stille op sammen med de tre foreslåede bestyrelsesmedlemmer. Det var der ikke, hvorfor Klaus Gundertofte, Neel Kragh og Claus Museth blev genvalgt med akklamation.

#### Valg af 1 suppleant.

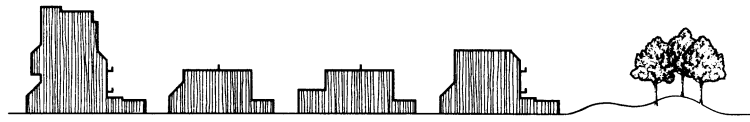
- Bjørn Weber blev genvalgt med akklamation.

### 9. Valg af revisor

- Revisionsfirmaet PriceWaterhouseCoopers blev genvalgt.

### 10. Eventuelt

- **Jørgen Brandt**, Johs. V. Jensens Alle 26,4, henstillede, at en udbedring af asfalten på Johs. V. Jensens Alle blev medtaget i Budgettet. Bestyrelsen vil se på sagen.
- John Andersen, Askeskellet 26, roste Bestyrelsen for et seriøst arbejde, som også indebar en opfølgning på de forslag, der blev forelagt på Generalforsamlingen. Samtidigt takkede han for, at den gode stemning igen var kommet tilbage på Generalforsamlingen. Forsamlingen bakkede op om denne udtalelse.
- **Ole Cordtz**, Ahornskellet 2,2 efterlyste opsætning af tænd/sluk lys i affaldsdepoterne i den mørke tid. Bestyrelsen lovede at se på sagen.
- **Dirigenten** takkede derefter for god ro og orden under Generalforsamlingen.



**Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III**  
**Generalforsamling**

Frederiksberg, den 25. marts 2009

Som dirigent:

Som formand:

---

sign. Uffe Berg

---

sign. Klaus Gundertofte